



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
POSGRADO DE ARQUITECTURA
ANÁLISIS, TEORÍA E HISTORIA**

**Análisis del concepto de "vivienda intraurbana"
como propuesta para densificar la Ciudad de México.**

TESIS

**Que para optar por el grado de
Maestra en Arquitectura**

PRESENTA:

Cecilia Solís Macías Valadez

TUTOR

Dr. Ernesto Alva Martínez
Facultad de Arquitectura

SINODALES:

Dr. Víctor Delgadillo Polanco
Mtro. Pablo Tomás Benlliure Bilbao
Dr. José Ángel Campos Salgado
Dr. Francisco Platas López

Ciudad Universitaria, Ciudad de México a 16 de octubre del 2019



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

ÍNDICE

i

PRÓLOGO - PRESENTACIÓN

PARTE UNO

**Procesos que definen lo (intra)urbano de la Ciudad de México.
Análisis desde su gestación como metrópoli y su estructura
policentral-global en su relación con la vivienda.
Ciudad y vivienda como ejes principales.**

CAPÍTULO I.

Conformación de la Ciudad de México y de su dimensión intraurbana.

1. Desarrollo de la Ciudad de México. Hacia la conformación de una metrópoli.	1
1.1 Centros (urbanos). Definidos desde la época prehispánica.	5
1.2 Periferia – Ejidos.	11
1.3 Ciudad de ciudades como una red policentral.	13
1.4 Sismo 1985. Reconstrucción de vivienda.	16
1.5 Características metropolitanas de la ZMVM	21
2. Ciudad global de México y sus procesos de reconfiguración espacial.	24
2.1 Transformaciones de la economía mundial	27
2.1.1 Transformación económica mundial, 1960; Sassen. Ciudad Global.	27
2.1.2 Transformación económica mundial, 1970; Arrighi. Procesos de acumulación de capital y su reflejo en el espacio.	28
2.1.3 Sobreacumulación y destrucción (creativa) de valores; Harvey.	30
2.2 Influencia de los procesos globales que se fijan en el espacio urbano a través de nodos de servicio.	33
2.2.1 Ciudad Global.	33
2.2.2 Centralidad.	34
2.2.3 Importancia y rol de los bienes inmuebles como "nodos" de servicios	36
2.3 Caso de estudio de Torre Mayor y entrevista con el Arq. Arturo Aispuro	40
3. Procesos de re-estructuración de la Ciudad de México.	48
3.1 Espacios urbanos en disputa y ciudad inclusiva	48
3.2 Ciudad compacta. Análisis de este concepto "ideal".	50
3.3 El regreso a la ciudad construida, patrimonio, renovación urbana, desplazamiento, poblacional y más.	54
3.4 Políticas Urbanas y el sentido de desarrollo de la Ciudad de México.	57
CONCLUSIONES CAPÍTULO I.	
3.5 Dimensión Intraurbana	61

CAPÍTULO II.

Vivienda intraurbana en la Ciudad de México, qué es, y que categorías la componen.

1. La Ciudad de México en su relación con la vivienda intraurbana.

- 1.1 Línea del tiempo de la vivienda 1917 - 2016**
- 1.2 Acontecimientos claves para la vivienda 1917- 2016**
- 1.3 Periodos temporales de análisis del desarrollo urbano de la Ciudad de México íntimamente ligados al rumbo de la vivienda:**
 - 1.3.1 Antecedentes 1917 – 1940
 - 1.3.2 Proceso de metropolización 1940 - 1980
 - 1.3.3 ZMCM - Megalópolis 1980 - 1990
 - 1.3.4 Ciudad global 1990 - 2010
 - 1.3.5 Tendencias y prospección 2010 - 2016

2. Vivienda en la Ciudad de México.

- 2.1 Vivienda, qué es, qué la define y sus características principales
- 2.2 Cantidad de viviendas existentes
- 2.3 Hogares por nivel de ingreso por Alcaldía en la Ciudad de México
- 2.4 Proyecciones de vivienda generales
- 2.5 Proyecciones de vivienda por Alcaldía en la CDMX 2010-2030
- 2.6 Déficit y necesidades de vivienda
- 2.7 Importancia de la construcción de vivienda
- 2.8 ¿Quién construye las viviendas en México y para quien?

3. Procesos de producción del espacio habitacional

- 3.1 Procesos de producción de vivienda**
 - 3.1.1 Modelo de análisis de Martha Scheingart (2001,c1989 y 2015)
 - 3.1.2 Modelo de análisis de Roberto Eibenschutz (2006)
 - 3.1.3 Modelo de análisis de Priscilla Connolly (2005)
 - 3.1.4 Modelo de análisis de Julián Salas (1991)
 - 3.1.5 Modelo de producción de vivienda intraurbana
- 3.2 Circulación de vivienda y agentes implicados**
 - 3.2.1 Tipos de agentes implicados
 - 3.2.2 Actores sociales – Demanda de vivienda
 - 3.2.3 Actores públicos – Política pública
 - 3.2.4 Actores privados – Mercado de vivienda – Oferta de vivienda

4. Análisis del fenómeno que define a la vivienda intraurbana.

- 4.1 Funciones, roles y consecuencias que ha traído a la Ciudad de México la actual inercia de trabajo descoordinado de los tres sectores en el desarrollo de la vivienda.
- 4.2 Planteamiento de trabajo coordinado de los tres sectores en el desarrollo de vivienda, bajo la concertación de un mismo bien común.
- 4.3 Beneficios que cada uno de los tres sectores obtiene dentro de un trabajo coordinado en el desarrollo de vivienda.

CONCLUSIONES CAPÍTULO II

- 4.4 Vivienda intraurbana, categorías de análisis.

PARTE DOS

Problemas de vivienda y urbanización. El problema de la vivienda no es sólo de vivienda y no se trata como un elemento aislado. Suelo y urbanidad como ejes principales.

CAPÍTULO III.

Gestión del suelo, cómo influye y define a la vivienda intraurbana

1. Suelo como estructurante. Estado actual.

¿Cómo se lleva a cabo la gestión del suelo en la Ciudad de México? Procesos que se dan en el suelo urbano.

- 1.0 Antecedentes, suelo como mecanismo de capitalización y seguridad social**
- 1.1 Políticas de desarrollo urbano y planeación urbana**
- 1.2 Orden jurídico**
- 1.3 Impuestos a la propiedad inmobiliaria**
- 1.4 Propiedad del suelo**
- 1.5 Gestión, administración y desarrollo urbano (usos, potenciales de suelo, conversión a suelo urbano, etc.)**
- 1.6. Mercado de suelo (compra/venta de suelo)**

2. Suelo como problema.

Problemas del suelo que influyen en el desarrollo de vivienda intraurbana.

- 2.1 Acceso al suelo (planeación urbana, ordenamiento, mercado)**
 - 2.1.a Falta de regulación del mercado de suelo
 - 2.1.b Falta de programas de vivienda popular flexibles
 - 2.1.c Falta de la definición de la función social en el derecho de propiedad
 - 2.1.d Derecho a la propiedad, desde el derecho a urbanizar y edificar y en cómo se aborda el tema del valor actual y futuro del suelo
 - 2.1.e Falta que los Planes urbanos garanticen sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones
 - 2.1.f Presiones globales en el suelo
- 2.2 Políticas desarticuladas (visión, coordinación)**
 - 2.2.a El financiamiento de la vivienda no está ligado a la urbanización (en un suelo)
 - 2.2.b Falta de coordinación de los 3 sectores desde la gestión urbana que se evidencia en el precarismo e informalidad, así como en la falta de construcción de reservas territoriales
 - 2.2.c Falta de relación con programas de regularización de la tierra
 - 2.2.d Falta de relación con una propuesta de tributación de la tierra
- 2.3 Cambios al uso de suelo (gestión del suelo)**
 - 2.3.a Paradigma urbano vigente: relación ciudad vivienda y la importancia de la gestión urbana en la dotación de vivienda
 - 2.3.b Se necesita de una gestión urbana eficaz
- 2.4 ¿Por qué se requieren hacer cambios a la gestión del suelo?**

3. Suelo como alternativa. Valor del suelo como instrumento.

- 3.1 Los instrumentos de gestión urbana y sus consecuencias en la ciudad**
 - 3.1.a Políticas habitacionales + Planeación del Desarrollo Urbano = Ciudad Incluyente
 - 3.1.b Orden jurídico + Orden urbano = Definición de la Ciudad.
 - 3.1c Paradigma urbano

CONCLUSIONES CAPÍTULO III.

- 3.2 Definiendo el problema, las áreas de oportunidad e instrumentos**
- 3.2.a Qué herramientas de gestión del suelo existen y se podrían usar en la zona intraurbana de la Ciudad de México
- 3.2b Proyectos aislados VS visión de ciudad

CAPÍTULO IV.

Definición de una estrategia para atender el problema de la vivienda en la Ciudad de México.

Análisis de elementos claves que se necesitan considerar para la definición de una propuesta viable y útil. Se tiene como objeto principal el atender y satisfacer al ser humano.

Definición del problema:

La relación entre las fuerzas que moldean la ciudad y la vivienda con el ser humano que la habita.

1. A la ciudad la habitan humanos.

- 1.1. Sensibilización de la importancia de la "escala humana" (la escala pequeña, el paisaje humano) en la ciudad**
- 1.1.a Importancia de aplicar la metodología de la "escala humana" en la ciudad
- 1.1.b Beneficios y aportaciones a la ciudad al aplicar la visión de la "escala humana"
- 1.1.c Potenciar la calle
- 1.1.d Ciudad vital
- 1.1.e Calidad urbana
- 1.2 Urbanidad**, y el desarrollo del ser humano en la Ciudad de México
- 1.3 Recursos urbanos** y su relevancia en la relación: ciudad-vivienda-usuario.

2. La vivienda está conformada por más que cuatro paredes.

- 2.1 Relación intrínseca entre vivienda y espacio público**
- 2.1.a ¿Qué es importante del espacio público para la vivienda?
- 2.1.b ¿Por qué el espacio público es uno de los elementos claves de la vivienda?
- 2.1.c ¿Qué define, qué limita, qué determina, qué contiene y por medio de qué elementos o características se diferencia una parte la ciudad de otra (barrio/unidad habitacional, grandes proyectos, etc.)
- 2.1.d ¿Cómo puede el espacio público aportar al desarrollo de vivienda y a sus objetivos de habitabilidad? Ejemplo: Ante la problemática que tiene la Ciudad de México como tal, qué papel juega su espacio público en relación con la vivienda.
- 2.1.e ¿Cómo se relaciona el espacio público con conceptos como: ciudad compacta, Redensificación de ciudad central, vivienda intraurbana, etc.
- 2.1.e Análisis del espacio privado (vivienda), en su relación con el espacio colectivo y público en las Unidades Habitacionales como una solución de la demanda de vivienda social.
- 2.2 La ciudad heterogénea funciona mejor. Sin estrategia social, no hay integración residencial.**
- 2.2.a ¿Por qué es importante evitar la segregación residencial socioeconómica y marginación?
- 2.2.b ¿Qué se requiere para que exista una mixtura social en el espacio urbano?

- 2.2.c ¿Se puede tener mixtura social y evitar la segregación residencial en el espacio urbano?
 - 2.2.d Capital social, ¿por qué invertir en él?
 - 2.2.e Las bardas, la fácil y rápida solución, pero ¿es esta correcta?
 - 2.2.f Privatización del espacio público y del espacio comunal
 - 2.2.g La nueva pobreza urbana
 - 2.2.h Estrategia normativa y decisiones políticas para controlar el impacto negativo de las fuerzas globales en el espacio físico-social de la ciudad
 - 2.2.h Consecuencias positivas asociadas al hecho de residir en áreas mixtas y ¿Qué se lograría en el espacio urbano si existe una mixtura social?
 - 2.2.i Programas sociales estratégicos en Carea y KHRIS
- 2.3 La planeación de las intervenciones urbanas permite un mayor eficiencia en logro de sus metas.**
- 2.3.a Los proyectos de intervención en el espacio público influyen en la capacidad de la ciudad de ser heterogénea.
 - 2.3.b Importancia de la definición de una estrategia por parte del sector público para atender el conflicto de intereses en la intervención del territorio
 - 2.3.c Conflicto urbano /disputa entre intereses de los diferentes actores en la esfera pública
- 3. Equidad de vivienda a través de la planeación estratégica de los fenómenos urbanos**
- 3.1 ¿Cómo y por qué densificar la ciudad construyendo un sentido de comunidad?**
- 3.1.a ¿Por qué densificar la zona intraurbana de la ciudad?
 - 3.1.b Planeación, densificación y el proceso de regeneración urbana
 - 3.1.c Usos, aprovechamiento y subutilización del suelo
- 3.2 Reordenación urbana como estrategia para desarrollar vivienda social**
- 3.2.a Conjuntación
 - 3.2.b Reajuste de tierras
 - 3.2.c Operaciones urbanas
- 3.3 Herramientas de financiamiento del suelo y la vivienda social**
- 3.3.a Crisis de vivienda social.
 - 3.3.b Herramientas de financiamiento del suelo que permiten acceso a vivienda social
 - 3.3.c Definición de Planes y Grandes Proyectos Urbanos que incluyan vivienda social

CONCLUSIONES DE TESIS

- 3.4 Grandes Concertación, Claridad y Participación en Grandes Proyectos Urbanos (GPU) con visión integral de ciudad y vivienda.**
- 3.4.a Propuesta de Grandes Proyectos Urbanos (GPU) y análisis de su integración en la planeación urbana de la CDMX.
 - 3.4.b Cómo estructurar un GPU que incluya acceso equitativo a vivienda; principalmente: social-intraurbana.
 - 3.4.c Estrategia: participación, concertación, y obtención/manejo de data urbana

PRÓLOGO

Vivienda intraurbana, se postula que esta generar este tipo de vivienda es la solución al problema en su acceso equitativo en la Ciudad de México, pero qué significa esto. Qué es todo lo que conlleva aplicar esta propuesta conceptual como solución al problema de la vivienda en la Ciudad de México, cómo lograr que realmente de solución o genere mejores oportunidades de vivienda que permitan su óptimo desarrollo, sin que esta siga creciendo descontrolada e insustentablemente con el modelo de vivienda irregular; que es realmente la base de cómo funciona hoy la ciudad. Lo que se está buscando es entonces que el modelo de “vivienda-intraurbana” sustituya al modelo de “vivienda-irregular”.

¿Qué es “intraurbano” realmente en la Ciudad de México? Cuando se usa el término, se da por hecho que todos sabemos que es y que todos pensamos lo mismo cuando lo usamos. La realidad es que esconde una gran complejidad en su definición. Este estudio busca dar un acercamiento a la concepción de la “dimensión de lo intraurbano” señalando los elementos que deben considerarse en la creación de un imaginario común cuando manejemos este concepto y aproximarnos (en la medida de lo posible) a una delimitación física de qué parte de la Ciudad de México lo es. Si sabemos cuál es la dimensión intraurbana, podremos abordarla, aspirar a ella, para poder atender sus problemas específicos.

Se parte del hecho básico de que lo intraurbano, es lo que está lo más adentro de la ciudad, es estar lo más cerca de una centralidad que concentre todas las actividades urbanas necesarias para satisfacer las necesidades de sus ciudadanos.

¿Cómo desarrollar vivienda-intraurbana accesible para todos?

Objetivo: El fin último es detener el crecimiento insustentable de la mancha urbana, eliminar el modelo de “vivienda-irregular” que utiliza la mayoría de la población, y a través de un modelo de “vivienda-intraurbana” atender las necesidades de la población. Se definen dos objetivos:

- 1) Lograr procesos de densificación urbana que ofrezcan posibilidades de permanencia e inclusión a las comunidades que se encuentran asentadas en las zonas identificadas como capaces de recibir un aumento de densidad, y que estas acciones traigan las consecuencias propuestas como ideales dentro del modelo de “vivienda-intraurbana”, como el logro de mejores resultados en términos de equidad en el acceso a la vivienda, permanencia de población oriunda y mejoramiento de su calidad de vida, consolidación de tejido urbano y social existente, así como la integración de los nuevos proyectos de regeneración urbana que recibirán estas zonas consolidadas, centrales o insertas en el entramado urbano o zona intraurbana de la ciudad.
- 2) Llevar a cabo Grandes Proyectos Urbanos, como una propuesta que considera la realidad del funcionamiento de la ciudad actual, para que partiendo de lo existente como lo es su marco jurídico, política, capacidades sociales/culturales, necesidades económicas, etc. consolidar una red policentral que fortalezca centralidades existentes que puedan contener en ellas una concentración actividades, funciones y servicios (recursos urbanos) suficientes y necesarios estratégicamente para que la población que vive en su entorno no tenga que desplazarse a otra centralidad lejana en la búsqueda de satisfacer sus necesidades. Esta consolidación requiere de una mixtura social, acceso equitativo a la vivienda, mejoramiento de equipamiento, infraestructura, servicios urbanos y el aprovechamiento para el desarrollo de su capital social y fortalecer de su tejido social.

Metodología:

Esta tesis se organiza en dos partes y cuatro capítulos, en donde:

La **Parte Uno** engloba los dos primeros capítulos que buscan describir los procesos que definen lo intraurbano en la Ciudad de México para presentar el problema de la siguiente manera:

El **Capítulo I**, describiré cómo es la ciudad en donde se ubica y pretende ubicar más vivienda intraurbana para satisfacer su demanda y déficit. Considerada como una Zona Metropolitana del Valle de México y una ciudad global; con necesidades de desarrollo económico y de circulación de capital, característica innegable en la actualidad, fenómeno internacional que necesita aplicarse a nivel local, y hago un breve estudio de caso y una entrevista al Arq. Arturo Aispuro para reforzar este análisis con el apoyo del geógrafo económico Dr. Christof Parnreiter. En este capítulo busco responder a la pregunta de investigación: ¿Qué define, qué es y qué no es intraurbano en la Ciudad de México, cuál es su dimensión intraurbana; hay forma de concebirla?.

En el **Capítulo II**, daré una aproximación a la vivienda en la ciudad, analizaré la vivienda para poder responder la pregunta de investigación: ¿Cómo es la vivienda existente en la Ciudad de México y que tipo de vivienda se requiere ubicar en su dimensión intraurbana?.

En la **Parte Dos** agrupo el análisis de la información que describe todos los elementos principales que componen a la Parte Uno y definen los problemas de vivienda y urbanización en la relación de sus elementos para abordar el problema considerando como ejes principales al suelo y la urbanidad en la Ciudad de México, de la siguiente manera:

Dentro del **Capítulo III**, abordo el tema de la gestión del suelo y describo como este ha estructurado la ciudad e identifico al suelo como el principal problema de la vivienda en la Ciudad de México, describo cuál es su problema existente y cómo ha influido en el problema del acceso a la vivienda. Al describir el problema de la gestión del suelo doy cuenta de este como un área de oportunidad que puede encontrar en su gestión y en el justo reparto de cargas y obligaciones una alternativa al problema en el acceso equitativo de la vivienda intraurbana, que además traería consigo la capacidad de la gestión pública para financiar todas la obras de regeneración urbanas que hacen falta para soportar una densificación en estas zonas. Aquí respondo a la pregunta de investigación: ¿Cuál es la situación del suelo para la vivienda?

Por último en el **Capítulo IV**, describo las características que es indispensable que una vivienda intraurbana tenga dentro de un contexto de alta densidad y en la búsqueda de dar acceso a la vivienda social intraurbana, pongo como prioridad al ser humano que habitará estos espacios. Describo que se requiere en una escala humana urbana, abordo varias estrategias sociales y su reflejo espacial, describo sus necesidades, analizo modelos análogos y teorías de cómo se relacionan deben de incluirse estas características en proyectos de renovación urbana, qué herramientas e instrumentos existen en la Ciudad de México y cómo podríamos utilizarlos para abordar la falta de acceso al suelo para vivienda social y financiación de renovación de los servicios y recursos públicos urbanos y defino elementos que siento que hacen falta en el sistema de gestión urbana actual y hago una aproximación a una propuesta. La pregunta de investigación a la que respondo aquí es: ¿Cómo podemos hacer vivienda intraurbana con acceso equitativo en la Ciudad de México?.

Presentación de los resultados obtenidos:

Como arquitecta, sentí a mi profesión limitada y encerrada en un ciclo. Lo que se hace no trae las consecuencias deseadas, si uno se involucra y se toma el tiempo de investigar, estudiar y analizar las cosas, lo que se propone llega a no ser viable o no puede realizarse bajo las condicionantes que existen, limitando y frustrando al arquitecto. Lo que se puede hacer desde la arquitectura está limitado a lo que ya se definió como política pública, desde un marco jurídico de planeación urbana, una realidad económica global y local que define el mercado y al desarrollo inmobiliario (clientes y programas arquitectónicos), una cultura social que se ha venido desarrollando en el tiempo y que define necesidades humanas y formas de apropiación del espacio. Cómo levantar un edificio o un megaproyecto o hasta una casita que permanecerá por muchos muchos años, percibiendo esto. Detuve el lápiz para estudiar cómo involucrarme más en todo este contexto que define el quehacer del arquitecto.

Empecé esta tesis cuestionándome si el problema era de arquitectura y aunque la vivienda en la ciudad se tiene por ideal que la hagan arquitectos, no sucede así. Para abordar el tema y como arquitecta poder aportar a la solución, me di cuenta que necesitaba ampliar el espectro, la escala transdisciplinariamente lo más posible (conforme a mis capacidades), para poder hacerme de un imaginario más completo cuando se dice vamos a hacer “vivienda intraurbana”; que es la propuesta que trae el Gobierno de la Ciudad de México para atender el desarrollo urbano. Cuáles son las alternativas y cómo vislumbrar las consecuencias o todo lo que envuelve el poner el primer ladrillo de un proyecto en suelo “urbano” o cómo crear programas arquitectónicos (para los que también es necesario entender mejor el problema ciudad-vivienda-usuario) y poder definir las necesidades de un proyecto desde un amplio espectro concibiéndolos como un proceso, que es responsabilidad del arquitecto y que está a su vez embebido en los procesos de la ciudad.

Al ir desarrollando la tesis los cuestionamientos que se fueron haciendo son: ¿es un problema de capacidad/voluntad/cambio político o de estado de derecho? ¿es un problema de falta de suelo servido?, ¿es un problema de recursos, financiamiento, circulación de capital, neoliberalismo y globalización?, ¿arquitectos y urbanistas cómo estamos aportando al problema?. Por ello, en la estructura de la tesis en su primera parte se establece un marco teórico para acotar en su complejidad todos los elementos (en la medida de lo posible y acotados a la posibilidad de longitud de esta tesis; por lo que se hizo una selección de lo que se considera es indispensable) para concebir a la “Ciudad de México” (Capítulo I.) y para concebir a su “Vivienda” (Capítulo II.) para con ello plantear el problema y dar seguimiento al análisis de todos los elementos que en su desarrollo histórico como propuestas teóricas (que se han estudiado) y propuestas prácticas (que se han implementado) en su relación, son hoy lo que define el problema a atender; Parte Dos de esta tesis, en donde destaco al Suelo (Capítulo III.) y la Urbanidad (Capítulo IV.) como ejes del problema. Esto lo he llevado a cabo a través de generar un diálogo en el que rescato a diferentes autores e investigadores, que han venido desarrollando en el tiempo diferentes propuestas y conceptos y que han realizado estudios e investigaciones que dejan ver, qué es lo que ha funcionado y no funcionado (desde su perspectiva) y por qué.

Como resultado de esto, **en el cuerpo de toda esta tesis se deja ver una gran cantidad de autores, conceptos e información que se ha retomado, ordenado y analizado en la búsqueda de generar este diálogo que tiene por objetivo el de “analizar en sí el concepto de vivienda-intraurbana que el Gobierno de la Ciudad de México ha decidido aplicar como una propuesta para densificar.** De este concepto están surgiendo sus nuevos Programas de vivienda, de desarrollo territorial, de gestión del suelo, modelos de financiamiento, nuevas políticas, leyes, la nueva constitución, instrumentos, instituciones públicas, etc. Al no estar definido este concepto es que se decidió postular este tema de tesis para tratar de definir un “imaginario común” que contenga todos (en medida de lo posible) los elementos que sería

necesario considerar para englobar la complejidad del concepto. Para destacar la transcripción de textos por otros autores, se ponen las letras inclinadas. Cuando se analiza un texto de otro autor y este se parafrasea, se sintetiza en ideas o es analizado marco el número de la referencia del texto entre corchetes y la alusión a esta referencia puede extenderse varias páginas o secciones de la tesis. Cada autor fue meticulosamente seleccionado y cada referencia se hace por una razón objetiva y todos los análisis y aportaciones de esta tesis consideran a cada una de las referencias usadas durante el documento.

Es importante destacar que la línea o lenguaje de esta tesis trata de ser lo más objetiva posible, sin dejar ningún elemento importante fuera, se considera la situación actual de la ciudad, se describe como está la Ciudad de México en la actualidad con el objetivo de identificar el problema principal que es la falta de suelo para vivienda social intraurbana y se parte del análisis de esta situación actual, identificando cuáles son los instrumentos y herramientas con los que contamos para cerrar destacando los aciertos y subrayar lo que no está funcionando, que en este caso son los instrumentos de gestión urbana. Hago un análisis para buscar una mejor forma de abordarlos, apoyándonos de ciertas herramientas que se pueden incluir en la normativa y complementar los programas existentes de la Ciudad de México siendo que esta acción puede mejorar su aplicación y rendimiento. Esta situación se ve como un **área de oportunidad** sobre la cual se puede direccionar mejor los esfuerzos para el desarrollo de la ciudad (partiendo de lo que se tiene y lo que es necesario complementar para que funcione mejor) y se hacen análisis con base en diferentes autores y expertos que han tratado estos temas para impulsar el desarrollo y evolución de la ciudad desde su concepción, planeación y gestión urbana, económica y social; también creo información propia y hago análisis con base en ello buscando aportar con algo de conocimiento nuevo; como el análisis de la ciudad global que cuenta con un estudio de caso de la Torre Mayor (Cap. I, sección 2.3), una entrevista al Arq. Arturo Aispuro (Cap. I, Sección 2.3 y Anexo 1), análisis de vivienda por delegación/alcaldía según ingresos (Cap. II, Sección 2.3), y proyección de vivienda por delegación/alcaldía al 2030 (Cap. II, Sección 2.5), Modelo de producción de vivienda intraurbana (Cap. II, Sección 3.1.5), dimensión intraurbana (Cap. I, Sección 3.5), Vivienda Intraurbana, Categorías de análisis (Cap. II, Sección 4.4), Definiendo el problema, las áreas de oportunidad e instrumentos (Cap. III, Sección 4.4), y conclusiones finales de todo el documento (Cap. IV, Sección 3.4).

PRESENTACIÓN

Curriculum Vitae del Autor e intención de tesis:

Tome este tema a raíz de mi experiencia empírica-práctica y mi inquietud que fue creciendo trabajando en diferentes despachos de arquitectura desde que empecé a trabajar en el 2004, en mi desarrollo como arquitecta, me di cuenta que buscaba siempre el "solucionar problemas", resolver los obstáculos que aparecían en el desarrollo del proyecto, y situaciones que existían en el predio y su entorno, su contexto urbano y en la ciudad. Esto fue llevando a mi jefe a moverme a la dirección arquitectónica de los proyectos, comencé a ver y atender a todos los actores que se involucraban en el desarrollo del proyecto, recogí el bagaje empírico y todos los cuestionamientos alrededor de de sobre todo proyectos de vivienda, aunque posteriormente participé en proyectos urbanos y de gran promoción inmobiliaria y a raíz de ir conociendo mejor la demanda y las solicitudes y necesidades de las instituciones públicas, del gobierno y por otro lado las de la promoción inmobiliaria y de inversionistas que llegaban y nos contrataban para realizar proyectos fue que me surgió la inquietud de ser PDU, Perito en Desarrollo Urbano para entender mejor la ciudad y la gestión de los proyectos, ya que esta figura además propone la mitigación de impactos urbanos para los proyectos, lo cual me pareció fascinante. Necesitaba ampliar mi conocimiento y estudiar una Especialidad en Vivienda y esta maestría a la par participé dentro de la academia en un equipo de investigación para generar la propuesta de metodologías para atender problemas por demanda pública, de donde también surgió inquietud de trabajar en gobierno para entender mejor sus necesidades y capacidades y como surgen sus programas y el uso de sus herramientas, posteriormente logré trabajar cerca de las FIBRAS y en una gran desarrolladora. Con esto hoy me dirijo a incursionar y adentrarme en el entendimiento del surgimiento del término: "vivienda intraurbana". Qué explica este término, qué engloba, de dónde surge, qué aplicaciones prácticas tiene, qué antecedentes, de dónde surge la demanda de las instituciones públicas y de gobierno el interés en el tema, entender sus raíces y los ámbitos desde los cuales surge directa e indirectamente. Profundizar y adquirir mayores conocimientos en cómo y por qué la parte económica esta dominando el funcionamiento de las ciudades. Por qué el sector privado parece estar o domina e incluso llega a estar sobre el sector público, y este cede ante su poder. Por otro lado, ante las creencias de que esta manera de desarrollo es la única manera de salir adelante: *"Gobiernos creen que solo el mercado capitalista puede reactivar la economía y se colocan al lado de bancos/constructoras/promotoras."* Jordi Borja. No podía seguir participando en despachos de arquitectura desarrollando vivienda sin tener más información y ampliar el conocimiento del tema para tener más herramientas para aportar a mejores soluciones en proyectos para la ciudad y todo lo que esto implica. Dentro de esta aproximación no dejaré de lado mi formación profesional de arquitecta que influirá en el desarrollo del tema, así como por otro lado mi desarrollo profesional equilibra o deseo que neutralice la ecuación. Esto por el trabajo de coordinación y dirección de varios equipos trasdisciplinarios de trabajo que realicé por varios años en proyectos de diferentes escalas y con diferentes demandas y clientes. Todos los que participábamos en los proyectos, compartíamos un objetivo común: realizar un buen trabajo que satisficiera los requerimientos que demandaba tu profesión y en esto había varios puntos de encuentro. Al ser mi trabajo esta función de velar por las necesidades de cada área y velar por la integración de todos los elementos que resultaban dentro de la especialización de cada trabajo. Donde era crucial la coordinación, comunicación y búsqueda de puntos de encuentro o definir elementos de negociación para cerrar siempre en un "win-win". Existía durante todo el proceso un exhaustivo diálogo, un constante negociar para encontrar la mejor solución para que se conformara un producto integral y cohesionado. Dentro de lo cual, es importante destacar que al final debiera lograrse el objetivo de ser habitable y bello, sin dejar de ser un producto rentable y perfectamente bien construido.

Un objetivo de mi tesis, puede ser el marcar un panorama general. El analizar la información que se tiene como estudios académicos de diferentes disciplinas y en diferentes épocas de la ciudad que han destacado temas que hay que investigar o elementos que sería necesario entender mejor. Es hacer una selección dentro de la información que se ha generado al respecto y se considera relevante para hacer las interconexiones o interrelaciones entre planeación urbana y regional, el desarrollo social y el desarrollo económico dentro de la dimensión intraurbana de la Ciudad de

México en el desarrollo de vivienda. donde se está llevado a cabo un programa de alta densidad como parte de la política/programa nacional de desarrollo.

Problemática, planteando el problema: La importancia de entender la situación de la ciudad en su dimensión intraurbana. Haciendo un análisis que pisa las limítrofes de diferentes disciplinas y desde estos bordes disciplinarios se definen problemas/paradojas que necesitan describirse claramente para poder estudiar los posibles elementos que se requieran a manera de eslabones, necesarios para la sucesión del proceso en la búsqueda de clarificar caminos que nos lleven a soluciones. La visión multidisciplinaria y transdisciplinaria puede partir de visiones de sociología y economía urbana, estudios jurídicos, análisis políticos, temas de gestión y coordinación de la administración pública, acciones de financiamiento, capacidades constructivas, capacidad de abastecimiento de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, por ejemplo. A partir del hecho (en el que todos parecen estar de acuerdo) de que la Ciudad de México no está siguiendo un camino de sustentabilidad social, económica y ambiental. Es necesario detener la expansión de la mancha urbana y el elemento que juega el papel más importante en este hecho es la vivienda, sin embargo esta depende de la relación con todos los elementos de la ciudad desde los que los habitantes de las viviendas deben de poder tener acceso a todos ellos. Hoy el país está sufriendo una transformación en lo que a su política pública respecta, en donde uno de los principales ejes de acción es la de la densificación al interior de la ciudad, lo que trae consigo una serie de ventajas y desventajas a considerar en la toma de decisiones.

AGRADECIMIENTOS:

A mi tutor el Dr. Ernesto Alva, quién siempre me ha apoyado y quién siempre en pocas palabras da increíbles aportaciones que son elementos clave que dan estructura e enriquecen enormemente la investigación; y como dice Mies Van Der Rohe "Dios está en los detalles".

Al Dr. Víctor Delgadillo, quién con su energía, dedicación y pasión por la investigación y los temas urbanos me ha contagiado de su incansable búsqueda del conocimiento, análisis y del diálogo entre disciplinas y actores.

Al Dr. Francisco Platas, por su guía y asesoría en el universo de la complejidad para estudiar al todo en sus partes. En donde en tan difícil e importante tarea, sus aportaciones me dieron el valor para defender todo lo que hay detrás de las cuatro paredes de la vivienda.

Al Mtro. Alejandro Suárez Pareyón, al Dr. Christof Parnreiter , al Mtro. Pablo Benlliure, al Dr. Carlos Glz y Lobo, al Dr. Ángel Mercado, al Dr. José Ángel Campos por su apoyo, por compartir sus conocimientos, su visión y su amor por la arquitectura-ciudad y su inalcanzable búsqueda.

A mi familia y amigos a quienes siempre descuido un poco por seguir los pasos de mi pasión por la investigación, la arquitectura-ciudad y que me tienen paciencia sin dejar de quererme y apoyarme.

PARTE UNO

**Procesos que definen lo (intra)urbano de la Ciudad de México.
Análisis desde su gestación como metrópoli y su estructura
policentral-global en su relación con la vivienda.
Ciudad y vivienda como ejes principales.**

CAPÍTULO I.

Conformación de la Ciudad de México y de su dimensión intraurbana.

1. **Desarrollo de la Ciudad de México. Hacia la conformación de una metrópoli.**

Hacia una definición de la dimensión intraurbana de la Ciudad de México.

Se busca acotar y definir lo que es la parte intraurbana de la Ciudad de México. Lo intraurbano, es lo que está dentro de la ciudad y que cuenta con todos los servicios que definen la estructura que da funcionamiento a una ciudad. Para entender la ciudad hace falta partir de su dimensión metropolitana y entender la escala y su relación con sus funciones, habitantes, la vivienda, etc. La ciudad a partido del desarrollo de su centro histórico o casco antiguo y de la relación de este con su hinterland o zona de periferia. A través del tiempo estas líneas entre centro y periferia se han ido desplazando como anillos concéntricos (bastante amorfos y desordenados) y se han ido consolidando zonas nuevas con diferentes características que han venido definiendo la ciudad, a través de la forma en que esta se ha podido ir adaptando a lo que sus habitantes demandan de ella, desde la política pública hasta los procesos socioculturales de sus habitantes, pasando por las estrategias económicas y de planeación que se han establecido,

¿Cuál es la dimensión de lo intraurbano en la Ciudad de México, en dónde esta?

¿Es posible diferenciarla físicamente? Se estudian los términos que se usan como análogos para definir actualmente a lo intraurbano en la ciudad, qué incluye, qué no incluye. Se hace un recorrido y análisis de algunos términos seleccionados por considerarse relevantes para esta tesis y que se usan para describir a la Ciudad de México.

El análisis se dividió en tres partes, en la primera parte de este Capítulo I. se comenzó describiendo fenómenos que fueron seleccionados como destacables en la conformación de la Ciudad de México como metrópoli. Primero se abordan los antecedentes en la formación de la raíz de la relación centro-periferia con que se refundó la ciudad sobre la traza orgánica de Tenochtitlan y que se ha venido extendiendo destacando sus características importantes. Siendo a través de estas características que se ira definiendo el marco contextual de la tesis, en la búsqueda de hacer más dinámica y manejable la información y me permita una forma de análisis integral con la intención de no dejar de considerar ningún elemento. Se abordará todo lo que es la ciudad a nivel macro, o sea su estado de metrópoli, hablaremos de cómo se desarrolló la ciudad, extendiéndose hasta llegar a conurbarse con varios pueblos originarios, municipios, etc. hasta formar la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).

En la segunda parte se describirán los procesos de reconfiguración espacial que caracterizan la intención de la Ciudad de México en convertirse en una “ciudad global”. Este objetivo que se pone como objetivo desde el gobierno central viene a dar inicio a una transformación en la concepción de su espacio urbano y se toma como objeto de estudio a la Torre Mayor, considerándose que esta viene a representar el inicio en el proceso de esta transformación en el espacio físico de la ciudad al tener la intención de ser un nodo de servicios transnacional que pone a México en el mapa como capaz de asumir su rol como ciudad global dentro del fenómeno económico de la globalización económica y posicionarse dentro de la competencia mundial. Este es el inicio de una nueva forma de concebir el desarrollo urbano y se tiene la intención de hacer hincapié en esto con apoyo, a su vez, en una entrevista realizada al Arq. Arturo Aispuro, quien participo en su nacimiento y desarrollo por los posteriores diez años.

En la tercera parte se abordan las tendencias y los fenómenos más importantes que se observan en la ciudad actualmente y que la están transformando, desde cuatro características importantes: 1-Ciudad en disputa, 2-Ciudad compacta, 3-El regreso a la ciudad construida, patrimonio urbano, renovación urbana y por último 4-Las políticas urbanas y su sentido de desarrollo, cómo se pretende abordar la problemática y el rumbo que se ha decidido llevar. Siendo que con esto defino

un marco contextual urbano de la Ciudad de México para la investigación de esta tesis y desde ella será desde donde se partirá más adelante con el análisis.

El objeto de este capítulo es el de hablar de la ciudad para poder analizar lo intraurbano en la Ciudad de México ante el hecho de que esto realmente no tiene una definición clara que nos permita concebirlo para estudiarlo o simplemente poder tenerlo en mente o en el imaginario. Para darle contexto a esta expresión de lo "intraurbano de la Ciudad de México", podríamos entenderlo como adentrarse en la ciudad, es tomar dirección alejándose de la periferia de la ciudad. La Ciudad de México es una metrópoli, incluso comparte muchos de los rasgos que pueden atribuirse a las "megaciudades" [Duhau, Giglia, 2008:13] por lo que para abordar lo intraurbano se hará un recorrido de análisis sobre lo que se incluye al usar el término de intraurbano para dar un acercamiento a delimitar su concepción a una imagen manejable, que permita concebirla y limitarla para su estudio en esta tesis, ya que una de las tendencias que tiene la política pública del gobierno central (así como el INFONAVIT) para intervenir y mejorar la ciudad es la de desarrollar "vivienda intraurbana".

Antecedentes ¿Cómo creció la ciudad?

Se resaltarán los antecedentes históricos que se consideran es necesario destacar para entender muy brevemente lo que le dio origen a la ciudad para entenderla hoy, para ello hay que entender a la Ciudad de México dentro de *la histórica mundialización del capital – ¿globalización? – la cual, no homogeniza a las formaciones urbanas; las diferencia. Explicar la ciudad latinoamericana en el neoliberalismo vigente, implica analizarla en la generalidad capitalista y su particularidad latinoamericana, su combinación de lo nuevo y lo viejo, sus rasgos históricos específicos: subsistencia indígena; urbanización acelerada; industrialización tardía; desindustrialización temprana; terciarización informal; autoconstrucción masiva; mercado informal de suelo y vivienda; desempleo estructural, pobreza, informalidad; regímenes de excepción; baja ciudadanía; diversas posturas gubernamentales ante el neoliberalismo; violencia urbana generalizada; etc.* [27:37] Se empezará con una breve descripción de su origen indígena y colonial.

- Historia del desarrollo del núcleo urbano

La Ciudad de México tiene como antecedente a su origen indígena a Tenochtitlán, ciudad lacustre que tenía como su centro el islote más grande en el lago y en el borde del lago los llamados pueblos ribereños y tierra adentro existían más pueblos, los cuales eran pueblos que Tenochtitlán había sometido y funcionaban en su relación periférica con el centro nuclear de Tenochtitlán ubicado en el islote que contenía las funciones principales de la ciudad como el poder político (centro ceremonial), económico y social (gran mercado de Tlatelolco, chinampas, etc.). Esta era la ciudad indígena que posteriormente es invadida por los españoles y destruida construyéndose sobre sus ruinas la ciudad virreinal. Se sobre pone el conocimiento de traza urbana española con el trazo existente de Tenochtitlán, lo que da lugar a la Ciudad de México. Después de trazar los ejes principales de la ciudad y definir el centro de la misma con la actual Plaza de la Constitución en donde se ubicaba la casa de Moctezuma, después casa de Cortés y actualmente el Palacio Nacional. Se define la primera centralidad de la ciudad, se define su traza y se asignan lotes. Esta zona central sólo era para ser habitada por europeos y se deja (o rezaga) en la periferia a los indígenas en un trazo sin definir. Se llega a pensar que este fue un gran error y que perduro en el tiempo al nunca planificarse estos asentamientos periféricos. [26] También están los pueblos indígenas originarios los cuales si estaban lejos del trazo español se les permitió que siguieran habitando su ubicación, por otro lado, si estaban dentro de la nueva traza a estos se les expulsó a la periferia. A cada pueblo se le definió en su centro una iglesia y se busco una festividad católica que coincidiera con las suyas y se le les definieron unas líneas municipales posteriormente.

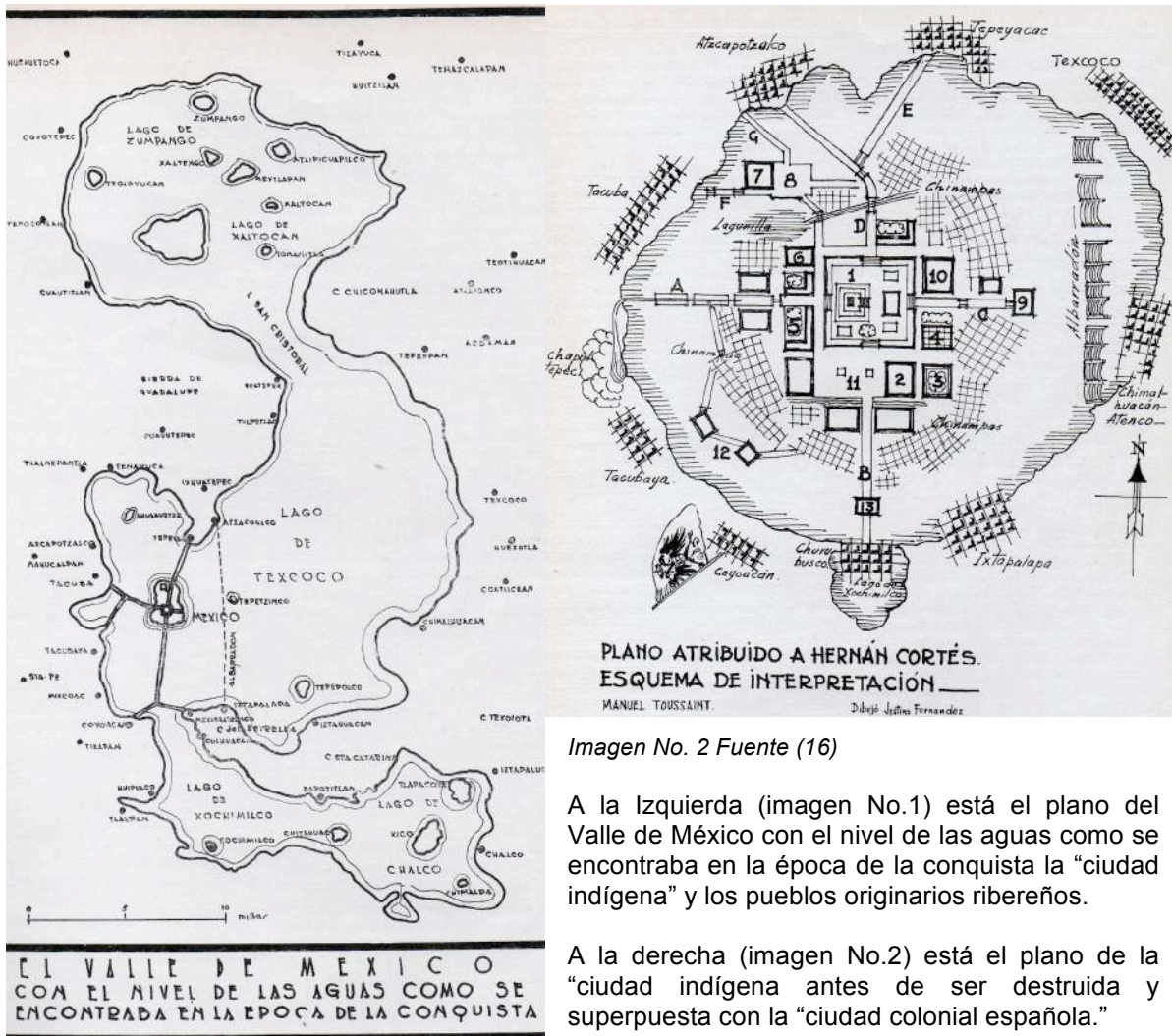


Imagen No. 1 Fuente (16)

Imagen No. 2 Fuente (16)

A la izquierda (imagen No.1) está el plano del Valle de México con el nivel de las aguas como se encontraba en la época de la conquista la “ciudad indígena” y los pueblos originarios ribereños.

A la derecha (imagen No.2) está el plano de la “ciudad indígena antes de ser destruida y superpuesta con la “ciudad colonial española.”

Lo que se quiere resaltar con estos planos es el trazo cultural original desde el que surge la Ciudad de México al sincretizarse con la cultura española. Son decisiones de cultura, política y con base en la capacidad tecnológica que se toman y van definiendo la traza de la ciudad y que podemos ver reticencias de esto aún hoy en la actualidad. La población vulnerable sigue viviendo en la periferia sin planificación, ni traza y seguimos tomando decisiones que los expulsan a vivir en la periferia. Durante mucho tiempo no creció la ciudad sólo se dedicó a su consolidación y se densificó. Fue hasta 1929 que se expande y diversifica, iniciando el proceso de aglomeración urbana al integrarse al núcleo central las entonces poblaciones periféricas de: Tacuba, Azcapotzalco, Tacubaya, Mixcoac, San Ángel e Iztacalco. Se lleva a cabo una centralización de los servicios y actividades comerciales en el Centro Histórico y el poblamiento de sectores medios y altos en las márgenes de la Calzada Tacubaya y Avenida de los Insurgentes [27].

La siguiente decisión que se toma es vencer con tecnología a la amenaza ambiental que eran las inundaciones, o sea, el medio ambiente es una amenaza a someter al contrario de cómo los indígenas lo veían, como una relación simbiótica (esto se pierde para siempre). Con el tiempo el lago, se va deforestando y lo que permite su desecación es la construcción de los canales de desagüe, pero la naturaleza de que vivimos en un valle sigue existiendo; y nos seguimos

Colonia Juárez, ocupadas por la burguesía porfiriana. Durante la época porfiriana, comienza a crecer la ciudad y la zona que estaba en tierra firme al suroeste comienza a tener una migración de la élites y pueblos originarios como Mixcoac, y zonas la Colonia Del Valle o San Ángel fueron convertidos en sitios de recreo o descanso por los miembros de las clases altas de la ciudad. La tendencia de las clases acomodadas a trasladar su residencia al poniente de la ciudad se reforzó a lo largo de todo el siglo XX, como Polanco, Las Lomas de Chapultepec, Hipódromo, Condesa, entre otras. En 1940 comienza la industrialización y el gran crecimiento de la mancha urbana. En 1929 el Distrito federal se subdividió en 12 cuarteles y 12 Delegaciones. El proceso de aglomeración llega a limitar con el Estado de México. Entre 1940 y 1950 se da el despoblamiento del centro hacia la periferia de la ciudad, aunque cierta población logra quedarse en el centro gracias a la congelamiento de rentas.

- **Origen indígena (ver imagen No. 3):**

En la actualidad existen: un millón de indígenas, de los cuales 640 mil son nacidos en esta entidad, así como 154 pueblos originarios y 58 barrios reconocidos.

En el art. 64 Cap. IV de la actual Constitución se establece que:

Los pueblos y comunidades indígenas y barrios originarios son aquellos que, cualquiera que sea su situación jurídica, conservan en parte sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas, sistemas normativos propios, tradición histórica, territorialidad y cosmovisión y que a su vez se reconocen como:

a) Los pueblos y barrios originarios son aquellos que descienden de poblaciones que habitaban el territorio actual de la Ciudad de México al iniciarse la colonización, antes de fijarse las fronteras actuales;

b) Los barrios originarios de la ciudad y los pueblos y comunidades indígenas se caracterizan por compartir elementos culturales comunes, a través de los cuales se genera la cohesión social, sentido de pertenencia e identidad, las "comunidades indígenas residentes" quedan comprendidas aquí, denominadas simplemente como "pueblos y comunidades indígenas".

1.1 Centros (urbanos). Definidos desde la época prehispánica.

Este primer elemento son las llamadas zonas centrales o centralidades de la ciudad. Si nos vamos a los orígenes de la gestación de estas centralidades encontraremos dos elementos históricos que las definieron y desde los cuales se han venido desarrollando. A continuación dos elementos que le dieron origen y podrían ser la base de su policentralidad, si nos aplicamos con la tarea:

(A) La génesis de estas centralidades está íntimamente ligada a la evolución cultural, la cual tuvo estas características [4]:

- El desarrollo de primeras aldeas y el apogeo de algunas de ellas, nos permiten contemplar los principios de un sistema de asentamientos adaptados a las condiciones ecológicas del valle de cuyas estructuras perviven aún numerosas localidades.
- La división del trabajo y estratificación social de una economía de producción es lo que los caracteriza y prefigura la base de las posteriores tecnocracias urbanas.
- Existe una distancia de 34km entre los centros y 9km entre los pueblos.
- Existen aldeas compactas y de alta densidad que se establecen a la orilla de fértiles planicies aluviales, las aldeas de baja densidad se dispersan en las colinas menos productivas y las rancherías en áreas marginales.
- Las buenas tierras agrícolas raramente se usan para residencia.
- El grupo social más pequeño era el núcleo familiar y raramente existía como unidad territorial aislada. La residencia multifamiliar era el patrón más común.

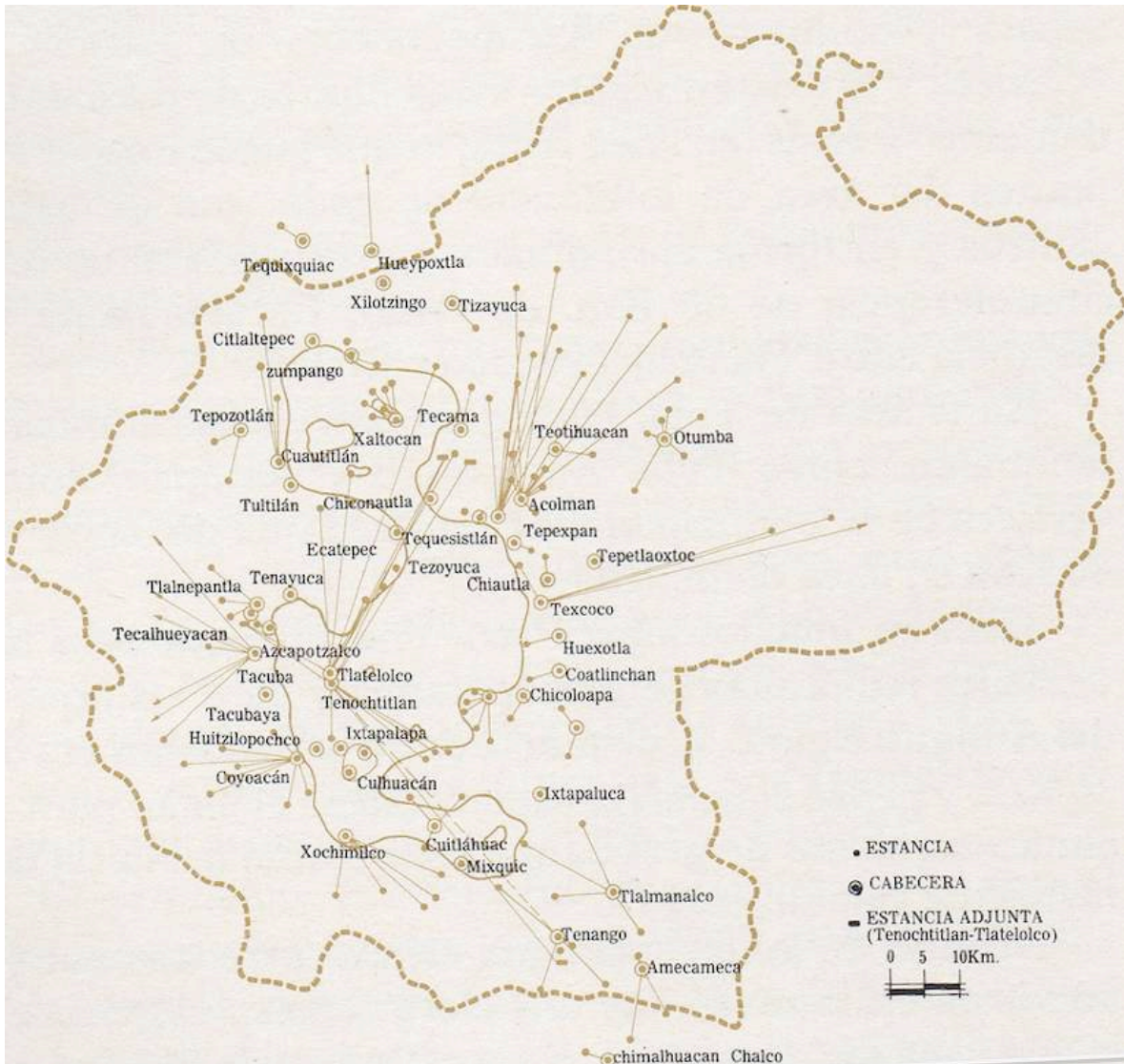


Imagen No.4 Cabeceras en época de la Conquista. Fuente: (4)

- Ciudad-estado: comunidad urbana central y dependientes rurales. Eran pequeñas, con la mayoría de sus unidades rurales situadas a menos de 10km de radio y el Estado como un todo tendría entre 15,000 y 30,000 habitantes.
- Las cabecera o unidad mayor tendría entre 3,000 y 6,000 personas y se dividía entre 4 y 6 barrios. Aunque estos pequeños centros dependían de alguno de los poderes principales del valle, cada uno controlaba su propio territorio de pueblos y aldeas subordinadas; eran "ciudades semiautónomas"
- A la llegada de los españoles, en el valle existían 43 cabeceras [29] consideradas como "ciudades semiautónomas" [4]. Ver imagen No.4 e imagen No.5 en la que se aprecian las cabeceras con referencia al lago, la traza actual de la Ciudad de México y la mancha urbana del año 2000.

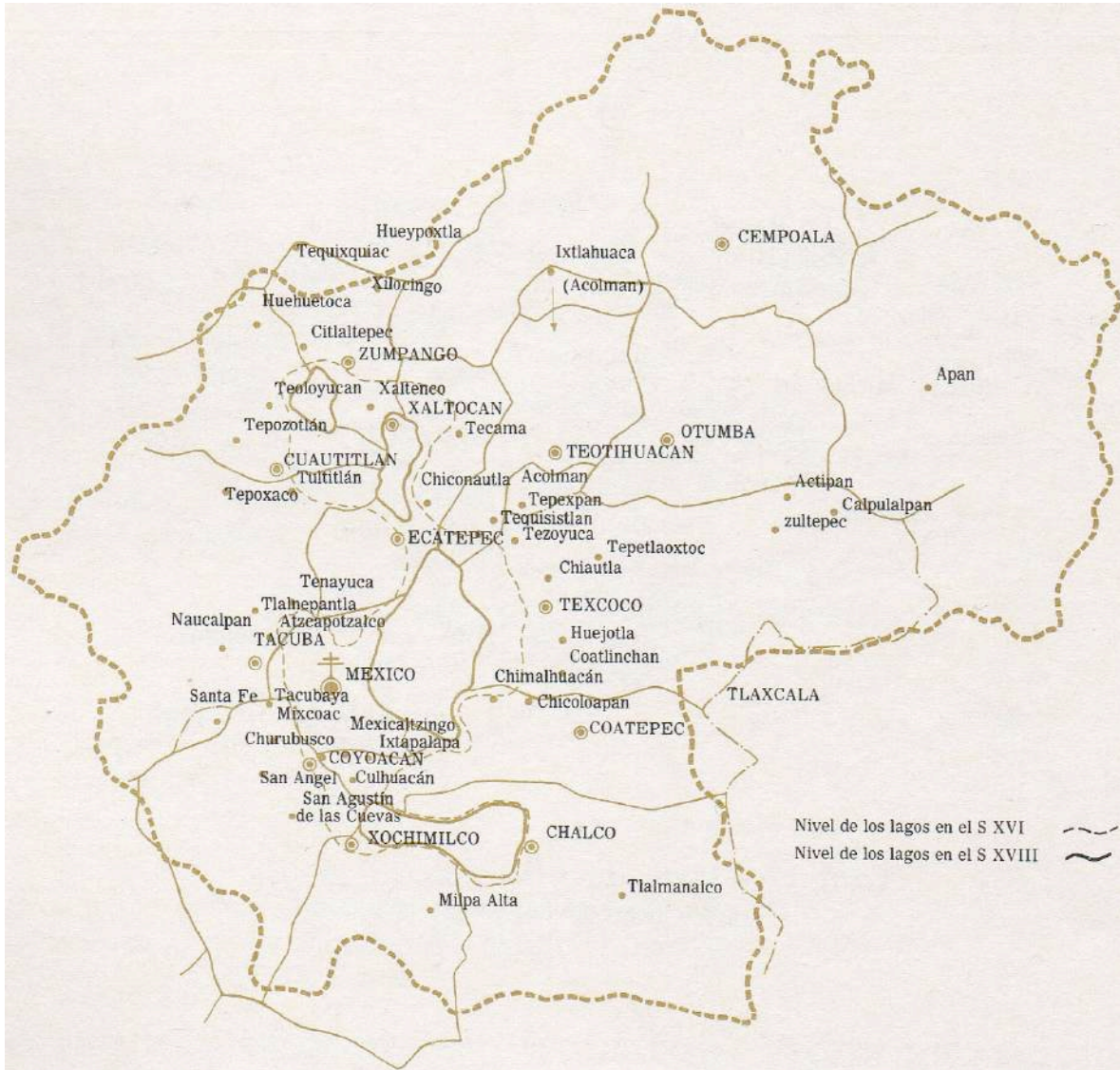


Imagen No.5 Alcaldías del Valle de México 1570. Fuente: (4)

(B) A partir de 1570 y hasta 1787 aparecieron las alcaldías mayores, que en número de 129 para la Nueva España constituían las jurisdicciones civiles en las que estaba dividido su territorio (ver imagen No. 5). Respetaron el área de influencia de los antiguos señoríos y de sus poblaciones. Con esto, el imperio español construyó una vasta red de ciudades que aseguraban el control territorial y el mantenimiento del vínculo con la metrópoli, esto explica porqué la mayor parte de los centros urbanos de América Hispánica actual se fundaron durante el siglo XVI. Con el surgimiento de la burguesía criolla que genera revoluciones urbanas que transforman el orden formal durante el siglo XIX se dan los primeros ensanches urbanos y transformaciones en las áreas centrales. En el siglo XX se transformarán por el aporte de inmigraciones y por el desarrollo de enclaves industriales, transformándose en una ciudad de masas. En la mayoría de las ciudades el centro cambia de función, las clases altas emigran a barrios elegantes. Los centros con las subdivisiones intensifican su actividad con usos mixtos. Después vino un deterioro progresivo de los espacios antiguos y patrimoniales. [7]

Estas ciudades semiautónomas o cabeceras de la época prehispánica, para muchos [29] la estructura urbana actual es una adecuación de la organización que existía en el Valle de México

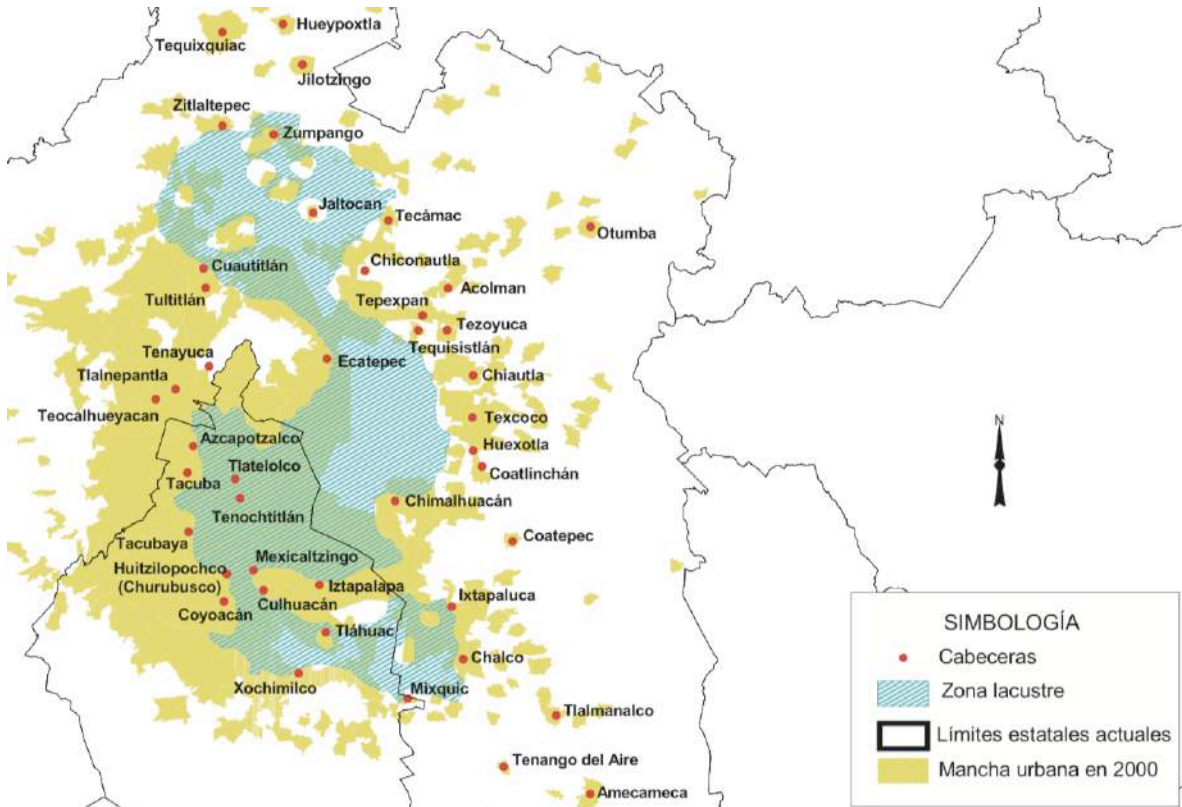


Imagen No.6 Cabeceras de población del Valle de México SXVI Fuente: [29]

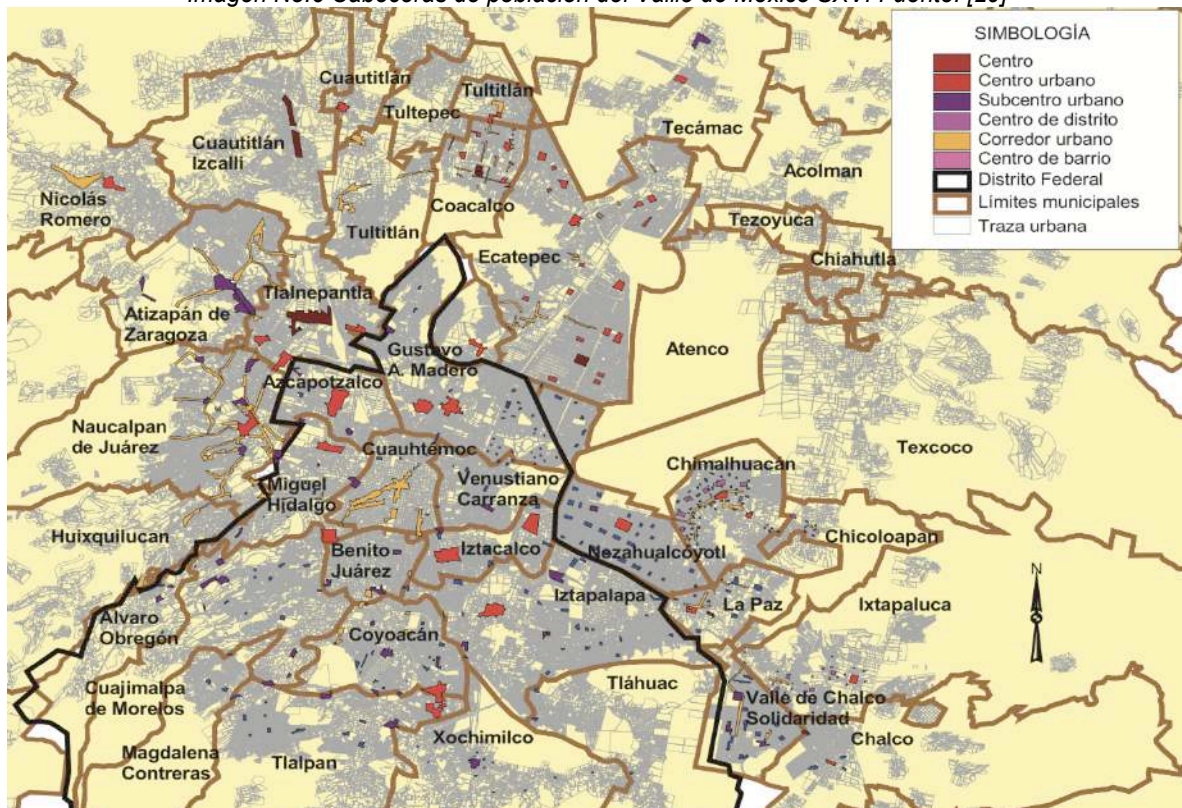


Imagen No.7 Centros, subcentros urbanos, centros de distrito, corredores urbanos y centros de barrio normativos, 1987 Fuente: [29]

hasta el año 1521. Es decir los centros urbanos corresponden a los viejos poblados prehispánicos y coloniales (ver imagen No.6) y son lo que nos lleva a darle a la ciudad la denominación de ciudad de ciudades, ya que fueron consolidadas por los españoles en la colonia, quienes las intervinieron y redefinieron, pero sobre estos antiguos asentamientos preexistentes. Hoy son en gran medida lo que llamamos centralidades que existen en nuestra ciudad y es entorno a estas que se instala lo que hemos llamado el segundo elemento clave de nuestra definición de elementos para describir los antecedentes que dieron origen a nuestra ciudad, la que llamamos pericentralidad o "hinterland", la cual se desarrolla en torno a estos centros y que tiene características propias.

En el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1987 [29] se promovieron 14 centros urbanos, de los cuales siete estaban en el Distrito Federal, y siete más en el área conurbada del Estado de México. En este programa se propuso fomentar el desarrollo de ciudades dentro del conglomerado urbano respetando la división delegacional y al Centro Histórico. En la siguiente imagen No. 7 la autora con información de datos proporcionados por el Departamento del Distrito Federal (varios años) considera centros, subcentros urbanos, centros de distrito, corredores urbanos y centros de barrio normativos, 1987.

Otra forma de ver la organización de la Ciudad de México es a través de un centro y tres anillos, de acuerdo con su localización geográfica y respetando la delimitación de sus dieciséis delegaciones/ alcaldías, las cuales se organizan en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial [23:20]:

Ciudad central: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza

Primer contorno: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa

Segundo contorno: Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco

Tercer contorno: Milpa Alta

Todos estos datos reflejan la dialéctica que existe entre las zonas centrales y las periféricas (incluyendo las pericentrales como elementos de transición) desde la cuál podemos ver que siempre se ha necesitado una a la otra y lo que existe entre ella son flujos que debido a la masificación de las circunstancias requieren de una atención urgente para no seguir demeritando la calidad de vida, la escala humana y su expresión de habitabilidad en las ciudades y que cuando se habla de centralidades no se les puede dar el tratamiento bajo los conceptos de la teoría de los lugares centrales de esquemas quizá tradicionales de la Escuela de Chicago. Para entender esta dialéctica dentro de estos fenómenos metropolitanos, *las dinámicas y problemas multidimensionales de las ciudades antiguas, convertidas en centros de grandes aglomeraciones, sólo podrían ser entendidas en el marco de la relación dialéctica centro-periferia y el proceso de urbanización.* [10]

Centralidades/centros urbanos definiciones:

El concepto de centralidad puede ser abordado desde diferentes perspectivas, pero todas ellas enfatizan la concentración espacial de funciones urbanas y actividades económicas. [42]

Centro Histórico:

El ser una metrópoli global en donde el *proceso de globalización pondrá el tema de la internacionalización de los centros históricos en una nueva condición. No serán las acciones de sujetos patrimoniales externos a lo local, como ocurre en el momento anterior, sino la articulación de ellos en un escenario en que la centralidad histórica es más de flujos que de encuentros. Pero también pondrá en cuestión su condición de centralidad y los hilos por medio de los cuales se integra al mundo serán bastante frágiles.* [36:5] El papel del centro histórico se vuelve crucial en la metrópoli y la única manera de abordarlo es encontrando un punto de encuentro entre el respeto a lo antiguo, al que necesitamos darle un sentido dinámico para que deje de ser un elefante blanco y cumpla su papel de dar identidad, recreación, cultura, encuentro social, etc. dentro de la ciudad de hoy. *Los centros históricos, por ser un ámbito de concentración de un flujo continuo*

de comunicación, se convierten en un sistema global de intercambio entre puntos próximos y distantes. En este contexto, la comunicación juega una función central; tanto que sus defectos pueden producir alteraciones en la funcionalidad y la calidad de vida de su población. Es que la comunicación es esencial para el flujo de personas, conocimientos, información, servicios y productos comerciales (bienes y finanzas) ciudadanos. El centro histórico opera como un medio de comunicación que concentra información para expresarse como memoria y como núcleo informativo, mientras en la periferia hay ausencia de testimonio y desinformación. En este contexto, se debe plantear la discusión sobre el 'fachadismo' o escenografía, que desgraciadamente quedó pendiente. [36:57] Lo que requiere es que se habite el centro, requiere de programas que integren usos habitacionales de mixtura social sin que expulse usos actuales o sólo se le deje como punto turístico o en el caso de la Ciudad de México comercial y de bodegas.

Centralidad definida por movilidad [29]

El concepto de centralidad o centralización, se define como el efecto de la tendencia de los humanos a confluir hacia determinadas localizaciones para satisfacer intereses específicos [29]

Centralidades urbanas históricas, como las define Carrión [30] y las divide en tres, comenzando por afirmar explícitamente que en una ciudad no hay un solo centro histórico sino varios tipos y cantidades de centralidades. Esta afirmación se fundamenta en dos hechos: primero, dentro de la ciudad coexisten múltiples centralidades que tienen distintas funcionalidades, atendiendo al origen histórico, a la concentración de las funciones centrales y a la relación con las periferias. (...) todas las centralidades urbanas existentes en cualquier urbe tienen cualidades para ser definidas como centros históricos. Si todas las centralidades urbanas son históricas, no se puede desconocer que dentro de ellas existen distintos tipos de centralidades que se desprenden de dos elementos diferenciadores:

- La centralidad como equidistancia nacida de una relación que viene de la concentración, la intensidad y la variedad de las funciones centrales.
- La histórica, referida a la acumulación del valor de historia, que no es otra cosa que la noción de antigüedad que tiene un espacio específico de la ciudad.

Carrión comenta [30] que todas las centralidades son históricas, ya que las centralidades cambian en el tiempo y son construcciones sociales, se ajustan y definen dependiendo de lo que les da sentido como funciones, valor en el tiempo, ámbito de relaciones que le dan sentido y se pueden definir tres tipos (una ciudad puede tener varios tipos de centralidades y varias de cada tipo):

Centralidad fundacional:

Tuvo inicialmente la función disciplinadora y civilizatoria (iglesia, universidad, aparatos estatales) propia de las demandas de la conquista y la colonización, para posteriormente ser parte de una ciudad unicentral; esta centralidad venía desde una visión de lo público, de lo estatal y del espacio abierto donde su símbolo principal fue la plaza. Hoy, en el contexto de la ciudad plural, se caracteriza por tener la más alta concentración de historia en un espacio reducido. Inicialmente fue la ciudad toda, para después convertirse funcionalmente en centralidad.

Centralidad funcional:

Estuvo marcada por la necesidad de la integración en el marco de una ciudad expansiva con alta segregación y centrífuga. Es una centralidad con alta densidad de funciones centrales (comercio, la banca, administración pública y privada), localizada en varios lugares estratégicos de una ciudad que presenta una morfología pluricentral, que es construida desde el mundo de lo privado, lo empresarial y en espacios cerrados. Su símbolo es el "mal" o centro comercial.

Centralidad temática:

Tiene un rol de conectividad en el contexto de la ciudad global e informacional. Se trata de una centralidad con baja noción de antigüedad e historia, es un testimonio evidente del patrón de urbanización actual y concentra las funciones que permiten articularse con las ciudades más dinámicas del mundo. Esta "centralidad" deja su consideración intraurbana y pasa a interurbana,

pero también pierde la cualidad central para convertirse en un nodo de articulación de lo local a lo global. El espacio se gestiona desde la llamada cooperación público-privada y su símbolo central son los artefactos de la globalización.

La Ciudad de México es una ciudad policentral, ya que a grandes rasgos, si se aplican estos conceptos de centralidad podría decirse que las centralidades fundacionales son las cabeceras definidas por la ciudad indígena prehispánica, de la centralidad funcional podrían ser todos los centros de las delegaciones y centralidad temática podría ser Santa Fe como nuevo centro de negocios de la ciudad global de México. Dentro de estas centralidades históricas cada una tiene sus particularidades, esto es “pluralidad” y Carrión menciona que entonces es necesario generar modalidades y grados de integración que lleven a su articulación y a una relación con la totalidad de la ciudad. *El gran reto está en integrar las distintas velocidades que tienen las centralidades y armonizar las funciones que las cobijan. (...) La policentralidad es una de las características importantes de la ciudad actual.*

1.2 Periferia - Ejidos.

La ciudad se ha desarrollado desde el centro y se ha ido expandiendo a través de una periferia que tiene una relación simbiótica y depende del centro y viceversa. Por lo que, si entendemos por qué esta relación no se puede sólo romper o desaparecer y se asume como un fenómeno integral de la ciudad podría ayudar a tomar mejores decisiones para abordar los temas de la ciudad, como es el importante tema de la vivienda.

Después de analizar el elemento de centro, zonas centrales o centralidades de la ciudad que son de prioridad en el análisis de la conformación de la ciudad, si nos vamos a los orígenes de la gestación de estas centralidades encontraremos que la relación con su área de influencia o “hinterland” el cual suele definirse como el elemento que permite el mantenimiento de la ciudad, son los terrenos del pueblo, ejidos, lo conurbado o periferia, los cuales, siempre van juntos; estos dos elementos juntos en su relación simbiótica han venido definiendo la ciudad. A todo centro o subcentro le corresponde un “hinterland” que ha venido perdiendo su característica de “hinterland” como elemento que apoya el buen desarrollo de su centro en una simbiosis para venir a quedar sólo definido como una “periferia” en la que se encuentra todo lo que no cupo o no encontró lugar dentro de la ciudad y sus zonas más centrales. Por lo que todas estas zonas periféricas es necesario definir las, delimitar las para integrar, dar cohesión y estructurar el territorio que las rodea a través de un proceso de urbanización que deriva su importancia de la relación que guarda con el desarrollo económico y de modernización del país, en donde debido a diversos cambios en la política económica que impulsa la industrialización y tercerización de actividades ubicadas predominantemente en las ciudades, se da origen al gradual desplazamiento y reubicación de la población dentro del territorio nacional [32:15]. Al estudiar la periferia de la Ciudad de México se busca entender su relación regional con sus centros o subcentros, dentro de la Ciudad y en su periferia ya que cada uno de ellos tiene su respectivo “hinterland” o quedan vestigios del mismo y que ante la potencial tendencia de la ciudad de seguir expandiendo su mancha urbana a una tasa tan elevada, al seguir expulsando población a la periferia por falta de estrategias que les permitan mantenerse o residir en la zona intraurbana. Esta expansión de la mancha urbana ha venido conurbando a un sinnúmero de poblados preexistentes dentro del Valle de México, algunos de ellos datan de la época prehispánica (Texcoco, Xochimilco, Chalco, Tláhuac, etc.), otros son de origen colonial (Coyoacán, Tlalpan, San Ángel, Tacuba, La Villa, etc.); otros más son núcleos agrícolas de más reciente formación ejidal o comunal (Ajusco, Topilejo, Santa Rosa, Santa Ana Tlacotenco, etc.) [32:35] La expansión urbana en las periferias está condicionada por la tenencia de la tierra, en 1940 se dio en un 87% sobre tenencia de suelo privada, en décadas siguientes se dio sobre haciendas expropiadas de la periferia de la ciudad, convertidas en ejidos, en 1970 ya concentraron 65% del desarrollo urbano y el 35% restante se dio sobre propiedades particulares.

Esta tendencia continuó hasta que en 1986 se estima que la irregularidad de la tierra se dio en 74% de zonas de crecimiento y de desarrollos habitacionales del gobierno. En el 2001 la presión del desarrollo urbano se dio en 88% tienen tenencia ejidal y comunal y sólo 12% son de tenencia privada [32:52]

La periferia, es un elemento que se relaciona directamente con un centro. Este proceso comenzó desde la época prehispánica. En general, en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México se da existencia de tres tipos de tenencia del suelo:

- 1) Ejidal
- 2) Comunal
- 3) Privado.

Terrenos sobre los cuales se extendió la forma urbana con las siguientes características [5]:

- La tierra comunal se le otorgaba a los indígenas sin títulos de propiedad, también llamadas tierras de repartimiento, usadas para sufragar gastos públicos de los ayuntamientos.
- Para mejor control de los indígenas se les concentro en puntos precisos, en pueblos, tierras que eran inalienables y constaban de 600 varas a partir de la iglesia.
- El ejido era el terreno que se encontraba en las afueras del pueblo. En 1915 y 1917 se da la restitución de las tierras, se les permite el usufructo de la producción de la tierra y se prohíbe su enajenación, etc. En 1971 se limitan las permutas, ya que 4,600 ha entre 1940 y 1964 fueron ocupadas en un 30% o 40% en D. F. y hasta 58% en Estado de México, por usos que benefician a los sectores capitalistas. Por lo que se estipuló a la expropiación como única vía para urbanizarlos a través del concepto de "utilidad pública", concepto que no se define y que facilitaron a organismos de vivienda el traspaso a promotores y a sectores medio-altos de la sociedad. Por otro lado el 42% de las expropiaciones en el Estado de México se dio para traspasos ilegales a uso habitacional que no eran de interés social.
- Se llevo a cabo un proceso de privatización en el siglo XIX con la Reforma Liberal y el Porfiriato, pidiéndoles a los indígenas sus títulos de propiedad que no tenían.
- En los cuarentas comienza el crecimiento de la mancha urbana en el D.F., y en los cincuentas empieza a ocupar el Estado de México, dándose un mayor y más rápido crecimiento.
- Los sectores populares no tienen acceso al suelo urbano, sin conflictos ni fuertes enfrentamientos con el Estado o agentes capitalistas y ocuparon ilegalmente los municipios conturbados. Trayendo como consecuencia problemas en el acceso a los servicios y legalidad y regularidad en la tenencia de la tierra.
- En los sesenta se originaron los mayores fraccionamientos detectados. Los constructores se diversificaron tuvieron más presencia en áreas centrales o intermedias en el D.F. vinculado a conjuntos de vivienda colectiva con un uso más intensivo del suelo.
- En los setenta resultaba difícil adquirir grandes extensiones de terrenos en la zona metropolitana y los promotores prefirieron comprarlo al Estado a precios mas convenientes y surge la promoción habitacional por parte del Estado, no para controlar el capital privado, sino para suplir su ausencia (INFONAVIT surge en 1972).
- Se llevaron a cabo dos reformas constitucionales a la legislación agraria, en 1991 se reconocieron tres tipos de uso: tierras para asentamientos humanos, tierras para uso comunitario y tierras parceladas individuales para fines productivos. Es decir, se otorgó un reconocimiento de la personalidad jurídica, autonomía de la propiedad ejidal y comunal. En 1992, se llevó a cabo otra reforma, al modificar el art. 27 constitucional, en donde se suprime el reparto agrario, se otorgó definitividad a los derechos de ejidatarios sobre sus propiedades, se garantizó la seguridad jurídica a la pequeña propiedad rural. Los propietarios pueden transformar las diversas tenencias de acuerdo con su voluntad colectiva y fija una asamblea [32].

Estas acciones y tipos de tenencia de tierra definieron los contornos a nuestros centros preexistentes de ciudades-estado definiendo las pautas de expansión física de la ciudad llegándola a definir como una "metrópoli". Ya desde la década de 1970, empiezan a manifestarse síntomas del desbordamiento de las más grandes ciudades del país [9] Esta expansión tiene un impacto sobre el medio ambiente [32]: pérdida de áreas naturales, disminución de fronteras de cultivo, desequilibrio hidrológico de la región, desalojo de aguas negras, contaminación atmosférica y de mantos freáticos, problemas con los desechos sólidos, especulación con terrenos baldíos.

La expansión urbana por habitantes de bajos ingresos sobre las periferias de la ciudad es un complejo fenómeno de ocupación o apropiación territorial, en esta expansión urbana convergen factores de nivel macro como políticas económicas en la asignación de recursos públicos y factores a nivel micro como la tenencia o disponibilidad de tierra, acceso al transporte, proximidad al equipamiento y servicios, o cercanía a fuentes de empleo. Este proceso masivo y disperso de asentamientos humanos sobre las periferias, ha transformado la estructura urbana de la ciudad al propiciar continuos procesos de expansión, consolidación y más expansión urbana. [32]

La ciudad se extendió tanto, hasta ser considerada *dispersa*, se refiere a una ocupación horizontal del territorio con el uso predominante de viviendas sobre un lote. No hay espacios bien configurados -como una plaza-, sino que la baja densidad mantiene un sentido de anonimato en el desarrollo urbano cuando se trata de asentamientos irregulares. [8] Contrarrestando o complementando a esta definición Duhau, Giglia, [1:164] nos dicen que por mucho que la urbanización en los límites del área urbanizada -urbanización periférica- produce una y otra vez núcleos relativamente dispersos (...) los procesos subsecuentes, tienden a “rellenar”, por así decirlo los espacios intermedios no urbanizados. Rupturas que se dan en gran medida por elementos naturales que obstaculizan y por el modo fragmentado de urbanización que ha persistido. Por lo que podemos concluir que aún estas zonas que parecen dispersas si aplicamos un método de lectura de densidad de habitantes por m² nos daría como resultado una densidad baja, siendo que en realidad no es así. Por lo que se tiene que trabajar a nivel local y bajar y subir las escalas, para entender el territorio a nivel macro y micro al mismo tiempo. *Por lo que nos distanciamos de quienes adoptan como nuevo modelo inmóvil a la globalización que tiene sus raíces en la ciudad moderna con elementos de pobreza, segregación, fragmentación, violencia, desorden, ya que no son únicamente producto de la globalización. Detrás de estos fenómenos se sitúan procesos de muy larga duración y es a partir de este punto de vista es que se puede discernir los efectos específicos de la globalización. [1:16]*

1.3 Ciudad de ciudades como una red policentral.

La ciudad es un organismo vivo, y como tal tiene una simiente que contiene toda la información desde la cual se despliega la estructura que le da forma al crecer y desarrollarse. Por lo que para entender su carácter de “metrópoli” y después de analizar a estos dos elementos que podemos definir como trascendentales para entender como se gestó la actual metrópoli y cómo la relación de estos centros y sus periferias han venido definiendo su actual forma urbana y es sobre esta red que han generado que se ha venido asentando la vivienda. Existe una crítica al término de “metrópoli”, que debe de ser entendido con cuidado ya que es un término global que se ha exportado y en el que se ha tratado de encajar a nuestra ciudad. Esta es la opinión de Priscila Connolly, que piensa que con ese término de metrópoli extendida no se pueden explicar nuestros procesos locales. [9] Así que, a continuación trataré de describir los fenómenos locales por los que se considera podemos aplicar el término:

Formación metropolitana

Para hablar del crecimiento urbano hasta la formación de una metrópoli tomo a Padilla [27] quién lleva a cabo un análisis sobre el crecimiento de tres metrópolis mexicanas, entre ellas la Ciudad de México. Describe que este crecimiento urbano obedece a cuatro fuerzas:

- **Lineal**, a lo largo de los ejes carreteros o viales y del transporte de gran capacidad con nodos de concentración en los puntos de acceso o conexión a esas vías.
- **Concéntricas**, por expansión del cuerpo urbano central.
- **De dispersión y/o fragmentación**, destinado a usos que no requieren localizaciones centrales o que demandan grandes extensiones de suelo barato, como los industriales y de almacenaje, pero sobre todo los residenciales de baja densidad que tienden a convertirse

en zonas dormitorio o satélites.

- **De aglomeración**, por la incorporación a la mancha urbana de asentamientos preexistentes generalmente de tipo rural, que con el tiempo tienden a urbanizarse, tanto formal como en su funcionamiento.

Este proceso, producto de la difusión de la vida urbana sobre el territorio circundante al núcleo original, produce franjas de periferia urbana que con el tiempo se van consolidando en cuanto a: patrón de edificación, densidad de población, dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y, al ganar posición central en el conjunto metropolitano, a la diversificación de actividades y uso del suelo. Estas franjas de urbanización o de formación de la periferia son agregados discontinuos pero interrelacionados, que son independientes entre sí, funcional y económicamente, aunque son una red tienen vacíos en amplios territorios periurbanos. Con el tiempo esos vacíos urbanos se van a ir saturando y transformando a partir de programas e iniciativas de urbanización que se adopten. Esta periferia cambia o responde a los cambios que se llevan a cabo en su centro. A grandes rasgos, una centralidad puede crecer y sustituir terrenos de lo que en algún momento fue periferia o estos terrenos pueden respetarse y evolucionar en el tiempo con su centro (pudiendo ser subcentros o zonas pericentrales) y generar una periferia nueva. En imagen No. 8 [27], se pueden ver estos procesos de formación metropolitana simplificados analíticamente.

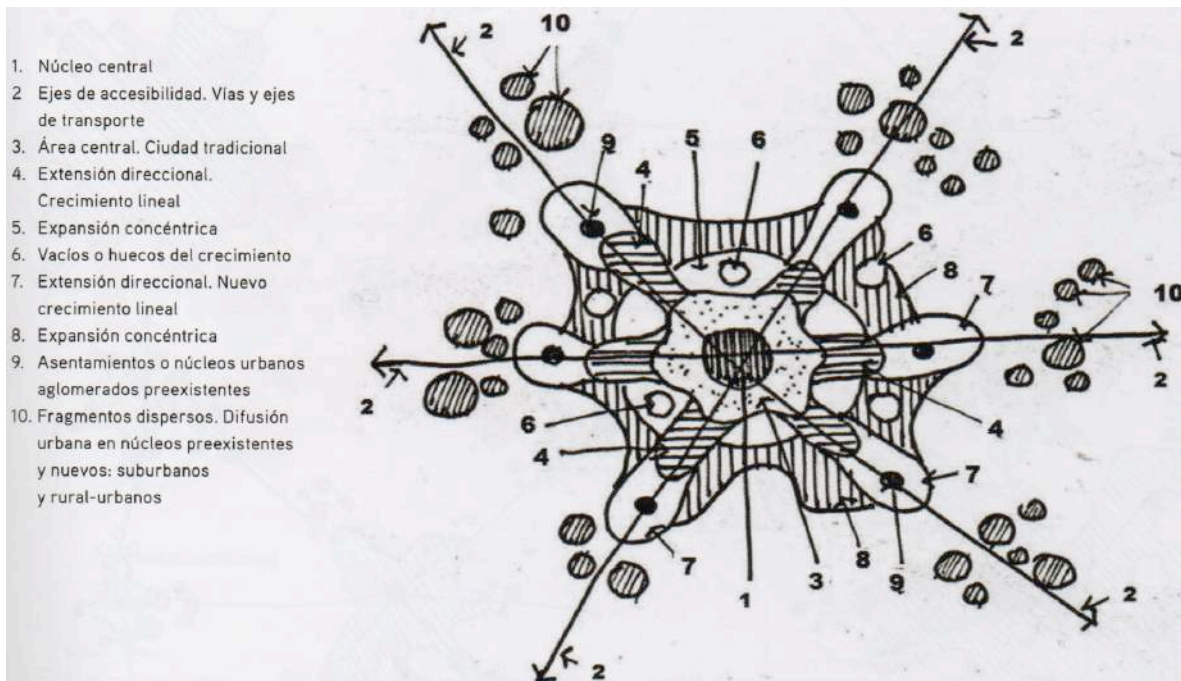


Imagen No.8 Modelo morfológico de expansión metropolitana en el tiempo. Fuente: [27]

Crecimiento de la ciudad de ciudades con un potencial para la aplicación de un sistema policentral:

La Ciudad de México es una ciudad de ciudades, tiene varios centros históricos que en su mayoría por sus características tienden a ser intervenidos y que varios autores les llaman “espacios en disputa”, estas centralidades orientadas a usos recreativos, usos mixtos, con funciones centrales creadas desde la planeación urbana en general se encuentran en la llamada: ciudad central, la cual consta de Delegaciones: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza, que hoy cuentan con Planes parciales de Desarrollo Urbano (antes ZEDEC) Colonias: Juárez, Cuauhtémoc, Roma, Condesa e Hipódromo, dentro de la Delegación Cuauhtémoc. Irrigación, Polanco y Lomas de Chapultepec, dentro de la Delegación Miguel Hidalgo. Lindavista, dentro de la

Delegación Venustiano Carranza y Del Valle, Nápoles e Insurgentes Mixcoac dentro de la Delegación Benito Juárez. [1:232] o los llamados “pueblos urbanos” que se encuentran fuera de estas zonas centrales de la Ciudad de México pero que aunque la función de centralidad se ejerce con menor fuerza, la gente que vive a su alrededor las perciben como tales al tener las funciones principales de la zona igualmente y tienden a ser las que más valor tienen en la zona.

Se puede ver que la ciudad desde la época prehispánica tenía un centro claramente identificado de Tenochtitlán y existen subcentros que tienen su origen de las cabeceras prehispánicas que se reforzaron como ciudades semiautónomas y que tienen en su “periferia” poblados/barrios organizados a su cargo que a su vez regionalmente se relacionan con el centro que es Tenochtitlán o nuestro (CH) Centro Histórico; esto es nada más que la pura definición de un sistema policéntrico que funcionaba y que con el crecimiento de la ciudad fue absorbiendo estos subcentros y poblados sin planeación, sin control de manera dispersa y desordenada, sin entender las necesidades de quienes se iban asentando en las periferias en lo que sería el anillo de expansión concéntrica y como además existía una idea de centralismo de las actividades principales no se pensó en reforzar estos subcentros para dar sostenibilidad al Sistema conforme fuera creciendo la ciudad dentro de un sistema policéntrico. La ciudad fue creciendo absorbiendo estos barrios, rompiendo el esquema que tenían originalmente o debilitándolo y dirigiendo sus actividades hacia el centralismo de actividades definiendo su situación, hasta que en 1990 trueno por completo la funcionalidad de la ciudad, esta no aguanto con esta inercia y aunque existían proyectos para reforzar su movilidad y equipamiento estos fueron insuficientes para mantener el modelo de concentración de actividades en el centro de la ciudad. Al crecer la ciudad, estos poblados existentes a su vez se han convertido en subcentros que impulsan la expansión urbana hacia sus propias periferias y se ha identificado que más de la mitad de la expansión de la zona metropolitana se ha dado alrededor de estos poblados [36:36]. Al absorber el crecimiento de la ciudad a estos poblados/subcentros los afecta en su estructura y si no tienen cohesión y estructura puede desintegrarlos. Cuando no hay planeación ni estrategias no se tienen identificados estos centros/subcentros y sus “periferias” suele haber dispersión, pero si se identifica en estas localidades de los poblados cuál es su área de influencia se pueden desarrollar proyectos para integrarlos a un centro/subcentro y fortalecer su relación, ayudando a controlar y dirigir la expansión de la ciudad. Reforzar la relación de los subcentros con su “periferia” puede reforzar el potencial de sistema policéntrico que tenemos desaprovechado y que aportaría a una mayor sostenibilidad de la ciudad. Además de estos subcentros originarios, la ciudad ha venido desarrollando subcentros que podríamos decir son modernos o principalmente resultado de la intención de convertirnos en una ciudad global que ya no requiere de una relación centro – periferia tradicional y ahora funciona con el libre mercado identificando los suelos más productivos y concentrando actividades en ellos, actividades que no sólo son locales sino que en esta época de la ciudad del conocimiento y de los servicios también se ubican actividades transnacionales o internacionales. Algunos de estos subcentros sólo son proyectos de usos mixtos o de un solo uso, de alta densidad y altura, que se insertan en el territorio sin necesariamente integrarse a su contexto y que en muchos casos son proyectos amurallados privados. En 1940 cuando se comienzan a consolidar las zonas industriales, estas son polos de concentración de actividades que comienzan a atraer asentamientos humanos en su entorno y comienzan a descentralizar la actividad económica y fomentan la expansión de la mancha urbana, sin una planeación ni el reconocimiento de estas “periferias” que contendrían a la población que trabajaría ahí, viviría ahí y se desarrollaría ahí, por lo que tampoco hubo un aprovechamiento de estos nodos industriales como agentes para crear cohesión y estructura de apoyo al centro como subcentros urbanos.

Al crecer la ciudad desde su centro sobre las vialidades principales, ir expandiendo su centralidad a manera de anillos amorfos que en su camino expansivo van absorbiendo poblados existentes y que va generando anillos periféricos entorno a ellos y migraciones de población de otros estados se han ubicado en ellos, en donde la administración pública ha venido ubicando nuevo equipamiento e infraestructura en donde se ha venido necesitando, sin una clara prospección de estas necesidades que permitiera una planeación de las mismas para ubicarlas estratégicamente en el territorio respetando pueblos originarios, consiente de que la ubicación de servicios urbanos

trae consigo la valorización del suelo y usar esta consecuencia para el beneficio de todos en la ciudad, sólo respondió a necesidades conforme estas iban surgiendo. Principalmente se dejó de lado el acceso de suelo para la población de bajos recursos que necesitaba vivienda y los dejó solucionar su necesidad con su propia mano de manera irregular y en la periferia. Aquí viene el primer acercamiento de la dimensión “intraurbana” de la ciudad, si la periferia son colonias populares asentadas en su mayoría ilegalmente o de manera irregular y sobre suelo no habilitado, o sea con acceso a todos los servicios urbanos de la ciudad, entonces centralidad es toda parte de la ciudad que tiene no sólo suelo servido en donde se ubica su vivienda, sino que tiene acceso a todos los servicios urbanos (equipamiento, infraestructura, transporte masivo, recreación, cultura, empleo, áreas verdes, etc.). Es aquí cuando se dice que la vivienda entonces debe asentarse en zonas “intraurbanas” de la ciudad, para evitar que esta periferia siga creciendo ya que afecta a la operatividad de la ciudad, o sea, la relación de centro – periferia no funciona dentro del esquema de centralismo que había venido manejando y que ha venido dejando que la idea de volvernos una ciudad global inserte en el territorio proyectos como bombas de alta densidad con vivienda/servicios/actividades comerciales que con la intención de utilizar el suelo servido de esta zona “intraurbana” ha venido desintegrando el territorio, rompiendo su tejido social, fragmentando la ciudad. Esto podemos verlo, al encontrarnos que al crecer la ciudad antigua periferia, que tiene todos los rasgos de la concepción de periferia esta mezclada con lo que podríamos concebir como “intraurbano”, son zonas que nunca se beneficiaron del desarrollo urbano-económico de la ciudad global. Estas zonas son zonas antiguas, ubicadas en suelo sin valor de uso por alguna razón medioambiental o de accesibilidad e integración con el resto de la ciudad o que simplemente concentra vivienda popular, que aunque fue regularizada y se le dio acceso a ciertas infraestructuras urbanas, aún tiene grandes carencias.

La Ciudad de México es una ciudad que tiene en su haber la riqueza de tener desde la época prehispánica ciudades semiautónomas, cabeceras, ciudades ribereñas, ciudades con vestigios de acequias, sistema lacustre, chinampas, etc. Cada una de ellas tiene un potencial de riqueza sociocultural y económico que sólo está esperando políticas públicas que fortalezcan este potencial de capital social para establecer subcentros urbanos para reforzar una red policéntrica de ciudades compactas que necesitan se les de cohesión y estructura al reforzar sus funciones (pueden ser potenciales o necesitan recrearse o desarrollarse nuevas) que incluyan lugares de trabajo, ocio y vivienda dentro de ellos, ya que esta comprobado que es insostenible separarlos o tener uno de ellos lejos del otro, eso es compacidad, pero como lo veremos más adelante una concentración de funciones requiere de mucha voluntad política, planeación y administración. No podemos seguir recibiendo grandes proyectos que demandan de tener cerca trabajo, ocio y vivienda y suficientes servicios que como rompen el tejido social solo se amurallan fraccionando el territorio, sin tener una visión de ciudad.

Se considera que el aprovechar el potencial que la Ciudad de México tiene de ser una ciudad de ciudades al desarrollarse un plan estratégico que refuerce sus subcentros dentro de una red policéntrica, a su vez, reforzaría barrios, pueblos originarios, el tejido social, el espacio comunal, el espacio publico y traería con ello todas las características de urbanidad, escala humana, habitabilidad en el territorio como identidad, arraigo, etc.

1.4 Sismo 1985. Reconstrucción de vivienda.

Se hará una descripción breve de los acontecimientos del sismo de 1985 que tienen una relación directa en el desarrollo que tuvo la ciudad y la vivienda, afectando nuestra forma de habitar y la concepción o el imaginario que se tenía de la Ciudad de México. Se considera un elemento importante dentro de la conformación de la metrópoli. Da ejemplo de cómo se puede aplicar un programa de vivienda y se rescatan los éxitos del programa propuesto y las razones por las que funcionó y se considera un modelo de éxito a nivel mundial. Se empieza con datos duros:

Daños a edificaciones y acciones de demolición [37]:

412 edificaciones totalmente destruidas
5,728 resultaron con daños mayores y menores

Zonas principalmente afectadas: lo que en los estudios de microzonificación del suelo se conocía como zona de transición y zona lacustre del D.F.

Colonias principalmente afectadas: Roma, Cuauhtémoc, Tránsito, Obrera, Doctores, Condesa, Centro. Morelos, Álamos, Moderna, Tepito, Guerrero, Juárez, Del Valle, Valle Gómez y Santa María la Ribera, ubicadas dentro de las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero y Benito Juárez.

Las viviendas dañadas [38]:

Tipos de vivienda:

60% Vecindades
22% Edificios de departamentos
9% Cuarto de azotea
3.8% Casa sola
5.3% No especificado

Una gran parte eran construcciones antiguas (39)

80% Viviendas en renta (con renta congelada muy pocas), pagan por los deptos. en renta 6 de cada 10 menos de 10mil pesos que era la cuarta parte del salario mínimo, los cuartos de azotea y vecindades pagaban menos de 10mil pesos al mes, las rentas congeladas en vecindades son aún más bajas. En la Cuauhtémoc las rentas son más altas que en la Venustiano Carranza. Viviendas en propiedad eran escasas. A partir del sismo y con el fuerte proceso inflacionario, la población afectada difícilmente podría encontrar viviendas por precio similar al que pagaba.

Fondo nacional de Reconstrucción: El Comité Supervisor de Donativos, ordenaba la recepción de donativos nacionales y extranjeros, que alcanzó en 1986 casi 43 millones de pesos y 14 millones de dólares. Se recibieron casi 6 toneladas de donativos que recibió el gobierno federal, la Cruz Roja y ciertas embajadas según deseo de los donantes.

Política de reconstrucción:

Para describir la política de reconstrucción tomaré a Connolly [39], quién hace un breve análisis y se cuestiona que de este modelo es replicable. La característica principal a la que se necesita responder y atender es que los más afectados fueron los habitantes de los barrios centrales de mas bajos recursos. Estos, exigían la reposición de su vivienda, en el mismo lugar y a precio accesible, también reclamaban participar en la solución. El gobierno responde con una expropiación masiva de predios en un primer decreto eran 5,427 predios, pero hubo diversas protesta y se redujo a 4,312 inmuebles; se excluyeron los ocupados por vivienda unifamiliar y usos no habitacionales y los ubicados en la Delegación Benito Juárez. *Con base a la expropiación se puso en marcha el programa de reconstrucción habitacional, que hasta la fecha esta sin paralelo a nivel mundial, al llevar a cabo la construcción de 43,000 viviendas en dos años, cantidad que representa un 15% adicional con respecto al número de viviendas financiadas por los demás organismos públicos habitacionales en ese lapso.*

Connolly plantea que (RHP) Renovación Habitacional Popular efectivamente planteó algunas innovaciones memorables con respecto a las trayectorias vivendistas tradicionales, por las razones siguientes:

RHP Permitió la participación de sus beneficiarios:

- a) Respondió a demandas concretas de sus beneficiarios potenciales
- b) Se consideraron las peticiones y la participación de los damnificados/beneficiarios,

reflejándose en una expropiación y en un "Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción", que estipuló las bases operacionales, financieras y técnicas del programa; a diferencia de los (ONAVIS) Organismos Nacionales de Vivienda que no incluyen su participación.

La expropiación fue exitosa:

- a) Definir en su acción que los beneficiarios del programa, serían los residentes originales de los predios expropiados. Eliminando:
- b) La siempre dudosa acción de los mecanismos de selección
- c) La acción excluyente del mercado
- d) la posibilidad de que individuos u organizaciones intermediarias se capitalizaran político o económicamente de los recursos del programa a expensas del bienestar de la población
- e) La expropiación también resolvió uno de los problemas principales que enfrentan los programas habitacionales: el acceso al suelo con ubicación idónea para usos habitacionales.
- f) Permitted dar solución a una de las principales demandas de los damnificados: la permanencia en sus respectivos barrios; inclusive, en los mismos predios en la mayoría de los casos.

Se trabajó con conjuntos de beneficiarios organizados:

- a) El programa trató con colectividades de vecinos ya formadas, se facilitaron las indispensables negociaciones para la implementación práctica del programa
- b) El programa de reconstrucción no desbarató las pocas organizaciones vecinales preexistentes o inducidas por los propios sismos, sino por el contrario, estas organizaciones fueron reconocidas en los Consejos de Renovación establecidos por predio, donde hubo problemas entre los vecinos generalmente fue en los predios con nuevas familias.
- c) Fue novedosa la forma en que se extendió a los arrendatarios de locales comerciales en predios expropiados, conservando su ubicación y clientela; a diferencia de locales concesionados en (UH) Unidades Habitacionales.

Novedades en materia financiera:

- a) Al establecer mecanismos financieros que aseguraran la capacidad económica, les aseguro su vivienda en su ubicación céntrica, a diferencia de lo que los programas habitacionales ofrecen y que no hubieran podido acceder a una vivienda en esa localización.
- b) Subsidio efectivo a los compradores fue elevado de por lo menos 50% del valor nominal del crédito o precio de la vivienda, sin incluir precio del terreno.
- c) La diferencia entre el subsidio otorgado por Renovación Habitacional Popular y los implícitos en los esquemas del INFONAVIT, FOVI o FONHAPO era que la subvención efectiva para los beneficiarios fue, en la mayoría de los casos, lo suficiente para que pudieran acceder al plan financiero del programa.
- d) En los 250 casos de insolvencia extrema por motivos de edad o incapacitación física, el programa se abrió a otra modalidad novedosa: la utilización de fondos de donación que asumieron los costos de financiamiento correspondientes.
- e) RHP combinó con otras instancias diversas fuentes de financiamiento, con Banco Mundial (aportó costos directos relacionados con la construcción de las viviendas, sin incluir suelo).
- f) En 130 predios expropiados, cuyos habitantes optaron por no participar en el programa Renovación Habitacional Popular, la reconstrucción de viviendas se financió con fondos de organizaciones no gubernamentales.

Novedades en materia del diseño de las viviendas:

- a) Realojar a la población en los mismos predios irremediamente impidió el

cumplimiento del reglamento de construcción y las normas de planeación urbana vigentes.

- b) Las densidades en los proyectos de Renovación en muchos casos resultaron mayores que las permitidas y no se proporcionaron cajones de estacionamiento: trabas reglamentarias que desde hace muchos años habían obstaculizado la construcción de vivienda popular en áreas céntricas
- c) Al poderse ocupar las plantas bajas, entre otras razones se pretendió recrear las bondades de las vecindades tradicionales y de la importancia de respetar los usos y costumbres de los inquilinos, si se logró o no es cosa aparte, la nueva vivienda ofreció un cambio mucho menos abrupto que cualquier otro proyecto de vivienda pública en México.

En definitiva, mudarse a un departamento en el segundo piso en el mismo barrio o predio que antes, con toda la experiencia traumática del sismo y la estancia en campamento, alteró la vida mucho menos que irse al cuarto piso de un conjunto de interés social en la periferia.

En el terreno técnico destaca la velocidad de la construcción:

- a) El uso de prototipos desde luego facilitó la construcción
- b) Forma de contratación de las empresas constructoras
- c) Flujo continuo de financiamiento, permitió el avance continuo de las obras
- d) Importancia de los subprogramas de vivienda provisional y vivienda en renta, que facilitó el oportuno desalojo de los inmuebles destinados a la reconstrucción. Representó un costo adicional, pero es indispensable contar con esto para programas de reconstrucción habitacional.

Características organizacionales del programa renovación, que lo distinguieron de otros organismos viviendistas gubernamentales:

- a) La emergencia propició, al parecer, un alto nivel de dedicación individual y exigencia profesional de su personal, al que también se retribuyó adecuadamente
- b) Provisión expresa de espacios para atender a público en los locales del organismo.
- c) Otro factor que le imprimió características especiales a Renovación Popular Habitacional fue su poca duración. El carácter efímero, tanto de las oficinas como del organismo
- d) Quizá por la misma razón, se logró, con diferentes grados de éxito, una colaboración interinstitucional entre Renovación y diversos organismos públicos y privados.
- e) Destacaron los convenios establecidos con las instancias gubernamentales responsables de la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional
- f) Destacaron también, las relaciones operacionales entabladas con las organizaciones no gubernamentales involucrados en la reconstrucción habitacional

Crítica:

- Hubo muchas quejas de incumplimiento, especialmente por sustitución de prototipos y otros cambios al proyecto pactado.
- Muchos beneficiarios querían una nueva vivienda diseñada expresamente para ellos, es decir, del tipo del “diseño participativo” practicado por algunas organizaciones no gubernamentales: cosa que hubiera sido prácticamente imposible de lograr con los recursos y alcances temporales del programa.
- Los prototipos de vivienda, *la mayoría de ellos deja bastante que desear en cuanto a diseño y superficie, se manifestaron bastantes quejas en cuanto a la disposición y tamaño de las viviendas*

El programa RHP como modelo, está compuesto de diversos elementos, que se derivan del punto de partida de su creación como respuesta a las demandas y necesidades de los habitantes de bajos recursos en las áreas centrales de la ciudad.

Impactos del programa, como modelo de política habitacional. En sus rastros heredados en las

políticas habitacionales posteriores, en la gestión urbana de las áreas centrales y en las demandas y expectativas de la ciudadanía:

- Como programa para reconstruir vivienda en el centro para beneficio de habitantes originales este fue el de mayor envergadura, a pesar de la existencia de proyectos como: “Plan Tepito”, los conjuntos de Cooperativa de Vivienda de la Colonia Guerrero, algunos conjuntos del INDECO y BANOBRAS.
- La llamada Fase II, que veía complementar la aún faltante demanda de vivienda que la Fase I resolvió a través de “expropiación” no acabo de satisfacer, tiene las siguientes características:
 - a) Los predios no eran expropiados, sino que su adquisición se tenía que negociar con los propietarios.
 - b) Los habitantes debían organizarse previamente, con la ayuda de las organizaciones populares, lo que fortaleció el papel de éstas –y de las ONG- en el proceso.
 - c) El nivel de subsidios no era igual que el Fase I
 - d) La transparencia del otorgamiento de los contratos se perdió
 - e) Las ganancias de los contratistas fueron mayores
 - f) En general, los costos unitarios subieron.
 - g) Los beneficiarios debían comprobar ingresos mayores a 2.5 salarios mínimos, comprobar ser damnificado y cumplir con otros requisitos, lo que eliminaba a algunos de los habitantes de las vecindades afectadas.
 - h) Los procesos se volvieron más engorrosos y esta etapa de la reconstrucción perdió muchas de las virtudes de la primera fase.
 - i) La conclusión de la Fase II del programa de reconstrucción habitacional no significó la terminación del compromiso político de reconstruir la vivienda deteriorada –por los sismos o por el paso del tiempo en las áreas centrales de la Ciudad de México
- Se dio seguimiento con programas como “Casa Propia”, FIVIDESU y FONHAPO también financió proyectos de vivienda en sustitución de vecindades o en lotes baldíos, dentro de las áreas consolidadas del Distrito Federal.
- La fórmula para la gestión de los proyectos siguió, a grandes rasgos y con importantes variaciones, el modelo de Fase II:
 - a) Los beneficiarios se tienen que organizar de antemano para buscar terreno
 - b) Negociar con el dueño del terreno
 - c) Solicitar el crédito y tratar con el técnico responsable del proyecto (ONG o arquitecto).
 - d) Implica una intervención de gestores cada vez más especializados, ligados con las organizaciones populares.
 - e) Con el correr del tiempo hacia la democratización electoral, el proceso se vuelve cada vez más politizado y clientelar.
 - f) Al eliminar la expropiación y aplicación de subsidios en caso necesario, que caracterizaba la Fase I RHP, se perdió el criterio de cobertura universal
 - g) Se introduce la necesaria selectividad de beneficiarios ante el recurso escaso. A falta de otros mecanismos de distribución, el clientilismo regresa. Los beneficiados no siempre son los más necesitados; los predios y proyectos no necesariamente son los más adecuados.

RHP, deja estos temas de discusión para programas de vivienda:

- Conveniencia de recurrir a la expropiación de predios
- Conveniencia de aplicación de subsidios para proyectos de vivienda popular en propiedad de los beneficiarios, tanto en situaciones de emergencia por desastres “naturales” como por las situaciones de emergencia provocadas por la pobreza, el abandono y la mala gestión privada y pública.
- Necesidad de considerar otras formas de tenencia en los programas habitacionales, en especial, el alquiler.
- Un argumento en contra de la vivienda pública en alquiler es el problema de los altos costos de administración y mantenimiento, o bien, el deterioro rampante de las viviendas y de los espacios colectivos dado que no son apropiados y cuidados por los usuarios.

- Un argumento a favor del alquiler es que permite una mayor movilidad de la población, así como un mejor control público de los subsidios.
- Facilitar de vivienda no garantiza el buen mantenimiento de las viviendas y de los espacios colectivos.
- Los locales comerciales no siempre funcionan bien y se llegan a ubicar comercios clandestinos según lo requiere la gente (no necesariamente del agrado de todos).
- Hay viviendas en donde se llevan a cabo actividades ilícitas (Tepito)
- La vivienda tiene dificultad para su comercialización, por el costo, la dimensión y el nivel de deterioro, lo que dificulta la movilidad de la gente.

Por otro lado, una de las consecuencias del sismo es que población que quizás no tuvo daños en su vivienda por el sismo se desplazó: causando que *con el desplazamiento de la población hacia los contornos intermedios, especialmente después de los sismos de 1985, la zona centro de la ciudad quedó sobredotada de equipamiento y servicios, el contorno intermedio quedó con el equipamiento necesario para atender las necesidades de sus habitantes, y la extrema periferia aún con densidades bajas y en proceso de poblamiento, se encuentra subdotada de equipamiento y servicios.* [36:38] Dejando a la ciudad en esta situación que a la fecha aun con los programas propuestos se siguen teniendo los mismos problemas a pesar de que ha venido una nueva acción de retorno al centro.

1.5 Características metropolitanas de la ZMVM

Se hará un análisis de datos para concebir su dimensión metropolitana, destacando la trascendencia de este fenómeno en funcionamiento de la Ciudad de México. Escala, lógica funcionamiento de la Ciudad de México como zona metropolitana.

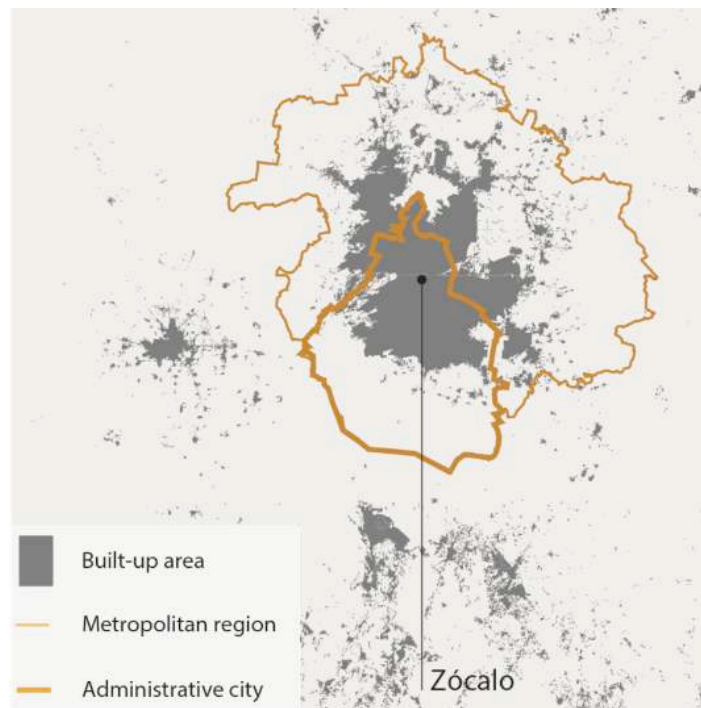


Imagen No. 9 *Huella urbana de la ZMVM, 2008 Fuente: [40]

Las características de la Zona Metropolitana del Valle de México son las siguientes [35]:

- Se considera a la metrópolis inmersa en un sistema global de redes de aceleración económica, rápida transferencia de capitales y de información. La cual debe permitir de una acumulación de capital, para lo cual se lleva a cabo una concentración de decisiones en los centros definidos como globales, lo que nos da como resultado nuevas formas urbanas y zonas que no son globales y no tienen acceso a estas características y que fragmentan física y socialmente el territorio.
- Se ha detectado que el automóvil y la tecnología han promovido una expansión urbana dispersa que rompe el equilibrio y por lo tanto no es sustentable.
- En [35] se propone un modelo de ciudad compacta y policéntrica que garantice conectividad ente sus nodos y servicios con el objeto de mejorar la calidad de vida.
- La ZMVM consta de 16 Delegaciones, 59 Municipios conurbados del Estado de México y 21 municipios del Estado de Hidalgo, con 21 millones de personas, 53% en Estado de México, 42% en DF, 5% en Hidalgo. Las mayores concentraciones de población se ubican en las delegaciones centrales y en el oriente y norte de la Ciudad de México. INEGI, 2010
- En el periodo del 2000-2010 hubo tasa de crecimiento negativa en este periodo en delegaciones del DF y positiva en Hidalgo y en el Estado de México. Caracterizado por un patrón de urbanización con pérdida o estancamiento de la población en la ciudad central y un crecimiento periférico, lo que resulta en datos de migración en el DF con saldo negativo y en el Estado de México positivo. Generando un crecimiento de superficie de localidades urbanas 2005-2010 de 68% en Estado de México, 31% en Hidalgo y 1% en el DF.
- El DF inicia procesos de recuperación de áreas centrales e intermedias, mientras que en el Estado de México e Hidalgo tiene una fuerte expansión periférica.
- Posteriormente la dispersión ya no es impulsada principalmente por las colonias populares como sucedió en décadas anteriores. Los principales causantes son los nuevos proyectos de vivienda institucional que dejan grandes vacíos. Como consecuencia se ha hecho el suelo más escaso y caro (menos accesible).
- Se generan condiciones de aislamiento que dificultan el funcionamiento cotidiano y obstaculiza la creación de economías de proximidad necesarias para las condiciones de bienestar. Aumentando los viajes interurbanos por la desconexión de principales actividades económicas y fuentes de empleo respecto de las zonas habitacionales. Generando efectos negativos: económicos sociales y ambientales. Reflejándose en viviendas desocupadas en conjuntos de vivienda: en el año 2010 con 6,501,353 viviendas, de las cuales 51.8% en Estado de México, 42.2% en el DF, 6% en Hidalgo con un total de 694,175 viviendas desocupadas estima INEGI, 58.2% está en Estado de México, 30.4% en el DF y 11.4% en Hidalgo. Existiendo un aumento de 1,716,269 viviendas en 2005-2010.
- El desarrollo económico desigual, ya que la ZMVM aporta 27.7% del PIB Nacional y concentra la mayor parte de los servicios con actividades comerciales y de servicios del sector moderno asociado con la localización de la población de altos ingresos, en un eje que va del centro hacia el poniente. Actividades del sector tradicional están dispersas por todo el territorio y corresponde con localización de zonas habitacionales y usos mixtos y corredores industriales tradicionales.
- En cuanto al empleo 2003-2008, el crecimiento anual promedio cercano al 7% con 1.3 millones de empleos, siendo el más significativo fue en los servicios privados. La industria manufacturera decreció con 40 mil plazas de trabajo.
- Pobreza y marginación: CONAPO 2010, estima que se cuenta con el 48% de localidades con marginación alta y el 2% marginación muy alta. Se da un incremento generalizado en la delincuencia en donde hay mayor incidencia delictiva es en delegaciones centrales del DF - Cuauhtémoc principalmente.
- En cuanto al medio ambiente y recursos naturales, hay una presión sobre ANP's. Hoy existe un corredor biótico en forma de herradura entorno al D.F que debería ser el límite de la expansión.
- En cuanto al suministro, manejo y consumo de agua es uno de los principales problemas es la contaminación de los cuerpos de agua y la sobre carga del drenaje.

- Se relacionan con la escasa capacidad de tratamiento de aguas residuales, ya que sólo se tratan el 7% de las aguas negras. También existen áreas vulnerables a inundaciones.
- Se general 21 mil toneladas diarias de basura, Comisión Ambiental Metropolitana, 2010. Existen problemas de recolección, es necesario descentralizar y distribuir un mayor número de espacios.
- En [35] especifica que el reto es coordinar la diversidad de instancias gubernamentales. Coordinación Metropolitana: 80 municipios y 16 delegaciones. Siendo el principal problema la temporalidad de los periodos de gobierno y que predominan acciones a corto plazo. Para esto se ha creado desde 1990 Comisión ejecutiva de coordinación metropolitana 1998 , y seis comisiones metropolitanas. La cual busca promover proyectos y acciones diversas para el fomento del desarrollo mediante subsidios federales, esto ha logrado identificar propósitos comunes.

Para abordar todas estas características y asumir la complejidad que tiene la Zona Metropolitana del Valle de México, recientemente Eibenschutz [34] ha definido **las estrategias para atender a la ZMVM:**

Estrategias de desarrollo

- Reorientar la capacidad productiva: reingeniería, industria farmacéutica y electrónica, servicios superiores, educación, finanzas, turismo, recalificación de personal, estímulo a pymes, capacitación
- Disminuir la huella ecológica: Producción intensiva compatible con conservación, floricultura, recreación, Agricultura urbana, Azoteas verdes, Reciclamiento de agua y desechos sólidos.
- Reducir la vulnerabilidad: no asentamientos irregulares, reubicación de los mal ubicados, difusión de atlas de riesgos e incorporación de planes, revisión de normatividad.
- Combatir la desigualdad: Impuestos progresivos, Tarifas progresivas en servicios públicos, Opciones legales de asentamiento, Renta básica, Educación, Información, Capacitación.

Estrategias de estructuración

- Desestimular el crecimiento: no grandes equipamientos regionales, no gran industria manufacturera, estímulo a ciudades medias, pequeñas de la corona regional, sistema aeroportuario
- Fortalecer estructura policéntrica: subcentros, centros de barrio, corredores, mezclas de uso, densificación adecuada, megaproyectos sociales
- Impedir la expansión periférica: herradura verde, rescate del ex vaso del lago de Texcoco, libramientos norte y sur, acceso al suelo urbano, lotes con proyecto, uso de baldíos
- Apoyar a la producción social de vivienda: apoyo a organizaciones sociales, crédito para suelo, mejoramiento en lote familiar, vivienda en renta, asesoría, recursos en proporción al tamaño de la demanda.
- Uso eficiente del agua: disminución de fugas, captación, almacenamiento, tratamiento, reciclamiento, separación de drenajes, tarifas progresivas.
- Limitar el uso del automóvil: Tarifas por el uso del auto, tarifas en horarios pico, tarifas para entrar a va principales, pero al mismo tiempo mejorar el transporte

Estrategia de gobernanza

- Asumir la condición metropolitana: Ley coordinación metropolitana, consejo metropolitano con participación municipal, instrumentos metropolitanos de planeación, sistema de información metropolitano
- Actualizar la normatividad: adecuación normativa desde la constitución, reglamentos metropolitanos, homologación
- Coordinar la acción del gobierno: fortalecer gobiernos locales, territorialización del gasto, Parlamento metropolitano, empresas de servicios metropolitanos, evaluación ambiental estratégica

- Fortalecer el tejido social: promoción organización social, asesoría, información, capacitación, vinculación academia-sociedad-gobierno
- Controlar la especulación, recuperación de plusvalías, derechos de desarrollo, impuesto predial base suelo, reajuste parcelario, contribución de mejoras, subastas, expropiaciones a valor catastral

2. Ciudad global de México y sus procesos de reconfiguración espacial.

¿Por qué se habla de los procesos globales en la Ciudad de México, cómo influyen en ella y cómo esto afecta a la vivienda y al tema que se considera en esta tesis?

En la actualidad, para entender el espacio urbano de una ciudad como lo es la Ciudad de México, se considera que es necesario hablar de los procesos globales que influyen en ella, así como destacar que el gobierno central se propuso que la ciudad de México tuviera cualidades de “ciudad global” para posicionarnos en el mercado global. Esto ha causado cambios a la concepción del espacio urbano y al funcionamiento de la ciudad, principalmente porque acaban por influir en los mercados de suelo y en la definición de los costos de los inmuebles, repercutiendo a su vez en el acceso a la vivienda. Este capítulo se enfoca en desarrollar como los procesos globales ejercen una presión sobre las ciudades que quieren aplicar estándares en su territorio para alcanzar a formar parte del desarrollo económico que estos países hegemónicos han alcanzado al aplicarlos. Esta presión, recae directamente sobre el Estado quién tiene que aplicarse y generar acciones en orden de pertenecer eficientemente a esta red de procesos globales con la responsabilidad de mantener el desarrollo de la ciudad. El problema radica en cómo aplicar algo que es estándar y ajeno a un territorio con una cultura y geografía específica, manteniendo demostrando ante la red global de países que México es lo suficientemente capaz de adaptarse a estos estándares para mantener su imagen de éxito, para que se invierta capital global en nuestro territorio que permita nuestro desarrollo. La pregunta está en cómo lograr que el territorio/espacio urbano/ciudad reciba los estándares de ciudad global (definidos más adelante) sacándoles el mayor provecho para incluso dar a cambio innovación que genere un resultado de éxito y desarrollo. Aumentando consigo como resultado el bienestar de la población que habita esta geografía en la que se inserta. Un aspecto metodológico importante (...) se relaciona con la forma como tratamos de integrar los estudios -ya específicos, ya globales- referidos a la problemática que nos ocupa. Se busca así combinar los dos niveles de análisis. [5:20]

En esta capítulo de la investigación se busca llegar a una descripción del fenómeno resultante de fijar en un lugar de la ciudad un “nodo” de la red de flujos, materializado en un bien inmueble (que en nuestro caso de estudio es la Torre Mayor), que se encuentra formando parte de un espacio urbano en el que estos flujos impactarán, afectando en su funcionamiento e iniciando un proceso de reestructuración sociogeográfico y de la gestión urbana vinculado al desarrollo económico global que iniciará en la zona; trayendo como consecuencia al centro urbano de negocios de Santa Fe como parte de la negociación con Reichmann [ver entrevista en el anexo 1 de esta tesis] y que irá trayendo consigo la extensión de este fenómeno en la ciudad al ir buscando zonas atractivas para fijarse.

La Torre Mayor tiene dentro de su geografía específica un carácter local definido al estar ubicada sobre una de las avenidas más importantes de la ciudad el Paseo de la Reforma, siendo la de mayor extensión transversal y la de mayor recorrido longitudinal después de la Avenida Insurgentes (que es la primera), lo que la posiciona en una ubicación notablemente visible en un amplio espectro, además de que aquí mismo convergen varias calles, avenidas y circuitos de notable importancia a su vez, además de estar en la puerta del Bosque de Chapultepec que además de permitirle el gozar de esta vista, se la asegura, ya que nada podrá obstruirla ni

demeritar su habitabilidad con falta de luz y ventilación. Está ubicada dentro de la Colonia Cuauhtémoc, que cuenta con todos los servicios y equipamientos, así como con un nivel socioeconómico medio que tuvo un nivel alto antes del sismo y que se ha venido deteriorando es una zona con un gran potencial de desarrollo. También tiene una ubicación céntrica en la ciudad y colinda con colonias y zonas de importancia socioeconómica de la ciudad como son la Colonia Polanco, Roma, Condesa, Lomas de Chapultepec, el Centro Histórico, entre otros, características que se suman a la valorización y plusvalía de la Torre Mayor. Estas características, por mencionar algunas, son las que se consideraron para elegir este predio para su construcción y con ello dar inicio a un nuevo tipo de espacio urbano, demostrando que éste podía desarrollarse y contaba con todo lo necesario para contener en él un “nodo” de la red de flujos de las cadenas productivas de las ciudades globales y con ello asegurarse un lugar dentro de la reestructuración económica mundial, que permitiera dar inicio a la Ciudad de México como una “ciudad global”.

Se eligió como estudio de caso la Torre Mayor, por ser un iniciador o parteaguas en la conformación de la Ciudad de México como Ciudad Global. Será a través del análisis del fenómeno que hay detrás de la Torre Mayor, en la búsqueda de un desarrollo económico que permita el flujo del capital acumulado a través de la inversión en un bien inmueble que pueda contener en su interior todas las actividades que se deben llevar a cabo desde las empresas transnacionales que necesitan fijarse en una ciudad global (o con la que demuestre tener el potencial de), definiendo así un nodo desde el que puedan operarse los flujos de las cadenas productivas a través de sus servicios financieros. Todas estas funciones llevaron a cabo un impacto que transformó el concepto de espacio urbano. Con el tiempo, podemos ver que se ha detonado esta zona y se ha ido desarrollando. Esto se demuestra con las decenas de edificios similares a la Torre Mayor, que si no están ya construidos están en proyecto en su entorno; terminando de definir y de sumarle a este espacio urbano un carácter de centralidad. Está creciendo tanto esta zona, que ya hace una llamada a poner especial atención en mejoramiento, aceleración y hasta ampliación en todos los elementos necesarios para que siga manteniendo eficiente y satisfactoriamente su carácter de urbanidad esa zona. Situación que por su puesto ha venido trayendo consigo grandes consecuencias socioespaciales y ha puesto al gobierno de la ciudad a trabajar en “grandes proyectos urbanos” que no han logrado conciliar a los diferentes actores involucrados.

Se desarrolla este análisis desde el marco contextual global de reestructuración económica que ha demandado la financiarización de las actividades económicas, creando ciudades globales interconectadas dentro de cadenas productivas y de valor, que son coordinadas por nodos transnacionales (dirigidos por empresas) funcionando como redes de redes cuyo objetivo es mantener la liquidez del capital a través de la constante atracción de capital que permita que los Estados-Nación se financien. [13]

Se parte del hecho de que el trabajo de Giovanni Arrighi puede ser complementado con estudios empíricos (locales como nuestro elemento de estudio que es la Torre Mayor) y al impactarlos con la inserción de conceptos transnacionales, se le está bajando a la estructura diaria de actividades económicas y de alguna manera se aterriza lo genérico y amplio de sus trabajos.

Todo esto desde su relación con la ciudad y sus aspectos de reestructuraciones sociales y geográficas desde las crisis de la economía mundial.

A través del análisis del estudio de caso de la Torre Mayor, es que se busca desarrollar instrumentos conceptuales y metodológicos para un análisis empírico concreto. Considerando importante el mantener una perspectiva dual, considerando a la parte urbana y la parte económica como inseparables e incluso a una como consecuencia de la otra y viceversa, o sea, que no se pueden tomar decisiones de planeación urbana sin considerar las implicaciones que están decisiones tienen en el desarrollo económico o dicho de otra manera, estas decisiones siempre deben de facilitar el desarrollo económico y viceversa, porque si no hay un buen desarrollo económico que de bienestar a la zona y traiga consigo el capital o los recursos económicos necesarios para realizar las inversiones que se requieran dentro del plan urbano definido. Estos

flujos económicos no son locales, están regidos por los procesos de globalización. Por lo que, será por medio de un estudio profundo de investigaciones previas llevadas a cabo por expertos, tomándose este material como el que nos sienta un antecedente y será desde estos estudios que buscamos profundizar y avanzar en la investigación al desarrollar nuestro trabajo en lo que hemos considerado probables vacíos de conocimiento. Así como, hemos buscando complementarlos o reforzarlos. En este caso, a través de llevar a cabo una entrevista con el Arq. Arturo Aispuro Coronel, quién estuviera completa y directamente involucrado con nuestro caso de estudio que es la Torre Mayor, por 10 años como Vicepresidente de Reichmann International México en los años de 1996 – 2006, la cual es considerada como una empresa multinacional, desarrolladora de Torre Mayor en la Ciudad de México. También se ha relacionado de manera indirecta, dándole seguimiento al fenómeno causado por la Torre Mayor como parteaguas y detonador de México como Ciudad Global desde este elemento urbano que evidencia el hecho y que posicionó al país. Por lo que con su experiencia, comprensión y pericia en el manejo del fenómeno, él sigue aportando a él siendo a partir del 2006 Secretario de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI) dentro del Gobierno del Distrito Federal hasta el 2009 y a partir del 2010 en el CAM-SAM como Presidente del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y Sociedad de Arquitectos Mexicanos, Organización gremial Nacional, entre otros. Por lo que consideramos que el realizar esta entrevista contribuye a ampliar nuestra visión y profundizar en el fenómeno que es la Torre Mayor.

Se cierra el trabajo, hacia la conclusión de todos estos problemas que están sucediendo en el espacio urbano tienen una importante relación con el sistema económico global y que esta definiendo a esta necesidad de urbanidad, que refuerza la centralidad o el concepto de centralidad desde lo global y las redes (“networks”). Considerando desde la pequeña escala de los requerimientos necesarios de las transnacionales como por ejemplo en este caso podría ser Deloitte al necesitar establecerse en México. Siendo quienes además de las características globales indispensables que los llevaron a elegir a México para extender su red y establecerse, también tienen necesidades cotidianas y humanas que van a realizar en el espacio urbano inmediato de la ciudad en donde se inserta su empresa y en la cual van a trabajar un gran número de personas. Estas empresas, en este caso se han fijado dentro de la Torre Mayor con éxito, lo que han logrado como consecuencia atraer capital nuevo a la zona, lo que hace necesario el entender las raíces de este fenómeno para tomar decisiones que beneficien a todos.

La preocupación surge de la prioridad que se le puede dar a la ganancia que se obtiene de este tipo de inversión económica en general sobre el bienestar de la ciudad, partiendo de la hipótesis de que esto sucede porque no se conoce todo el panorama completo y las consecuencias que una inversión económica tienen en el espacio urbano o por la ignorancia que el tener esta visión dual de la parte económica y la parte urbana permite una visión más completa en la toma de decisiones y se desarrollan mejor las cosas. Esta hipótesis es consecuencia de la observamos empírica que hemos hecho de que no todos los actores que hacen este tipo de inversiones están totalmente consientes de la responsabilidad que su inserción provoca en el espacio urbano, incluyendo al sector público que los autoriza. Por lo que decidimos que era necesario profundizar en los éxitos de a Torre Mayor para incitar a reforzarlos cuando se piensa en proyectos que podrían ser análogos. Ya hay muchos mitos entorno a la construcción y el desarrollo de la Torre Mayor, como nos comento el Arq. Aispuro durante la entrevista desde la forma en que se utilizó la normas hasta el desconocimiento de todos los estudios y solución de problemas que se tuvieron que llevar a cabo para que el proyecto de la Torre por su magnitud no tuviera un impacto negativo que no sólo perjudicaría a la zona donde reside, sino también afectaría su buen desenvolvimiento como un nodo contenedor de actividades financieras globales, y si no cumple con estos estándares perdería competitividad en el mercado y no se fijarían estas empresas ni el capital que con ellas viene, por lo que perdería totalmente su propósito. Consideramos que es importante que los actores que se están viendo involucrados en el desarrollo de proyectos hoy en día similares a la Torre Mayor, inviertan en todo lo que es necesario para no sólo absorber el impacto que trae consigo estos proyectos, sino que además mejoren su entorno y espacio urbano para beneficio de su propio negocio, desde los inversionistas privados, el sector público que necesita facilitar las inversiones

económicas que traigan desarrollo a la ciudad que permita como objetivo final el financiamiento del propio estado a escala global, sin olvidarnos de todos los actores sociales y ciudadanos que habitarán y harán funcionar estos espacios a una escala cotidiana en la que se desarrollarán y podrán satisfacer sus necesidades humanas.

Cierta información compartida por el Arq. Aispuro durante la entrevista, permitió esto y se ha destacado que en el caso de la Torre Mayor, se tuvo una visión desde la concepción del proyecto que podemos ver en Paul Reichmann, quién buscaba hacer proyectos de “regeneración urbana” y que esta intención se mantuvo en todo el desarrollo del proyecto a pesar de todas las complicaciones que fueron surgiendo y su respectiva implicación en los costos de inversión del proyecto. Ya que, al insertarse en un territorio específico, este contenía necesidades y demandas únicas de desarrollo, que hubo que abordar y resolver para cumplir con los objetivos definidos y envisionsados por Reichmann. Visión que va de la mano con todo lo que es necesario para cubrir y satisfacer las demandas de las transnacionales y del mercado global. Como lo son los estándares de ocupación de un espacio como este y que debe permitir que desde el habitarlo se logre el pleno desenvolvimiento de las acciones de financiarización. Así que, el que el proyecto haya contribuido y aceptado un “costo o contribución por estas mejoras urbanas” que quizá no tenía contemplado o no estaba bien establecido en la regulación mexicana existente, a largo plazo y con la visión de cumplir los estándares globales correspondientes, se concluyó la Torre Mayor y estando a la mitad de su construcción ya había recuperado al 100% su inversión, razón por la que se le considera un proyecto exitoso, además de sumarle sus aproximadamente 10 años de éxito inmobiliario ininterrumpido.

Se concluye que estas inversiones económicas benefician de manera adecuada a la ciudad, si se lleva a cabo una buena planeación, regulación y coordinación de su inserción en la ciudad. Incluyendo el entendimiento del fenómeno para poder resolver los problemas que se generan al llevarse a cabo estos proyectos y se logre construir un criterio que permita una acertada toma de decisiones. Que por ejemplo, cuando la regulación mexicana no incluya la definición o regulación de ciertos elementos necesarios, exista la visión y una búsqueda de lograr un desarrollo inmobiliario de calidad que incluya con éxito el beneficio de todos los ciudadanos a corto, mediano y largo plazo.



Mapa No. 1, elaboración propia con base en toda la información mencionada en sección 2

2.1. Transformaciones de la economía mundial

2.1.1 Transformación económica mundial, 1960; Sassen. Ciudad Global.

Partiendo de conceptos y teorías para analizar las transformaciones de la economía mundial: Durante siglos, la economía mundial ha moldeado la vida de las ciudades. (...) A partir de la década de 1960, la organización de la actividad económica entró en un período de transformación pronunciada. (...) Algunos de estos cambios ya son familiares: el desmantelamiento de centros industriales que alguna vez fueron poderosos en los Estados Unidos, el Reino Unido y más

recientemente en Japón; la industrialización acelerada de varios países del Tercer Mundo; la rápida internacionalización de la industria financiera en una red mundial de transacciones. [Saskia Sassen, 1991:3] (*1)

Estos cambios se ven reflejados en nuestras ciudades, dentro de su espacio urbano y han venido afectando su funcionamiento. Aunque esto comenzó con estos 3 países, como el Arq. Aispuro nos comenta en la entrevista durante la presidencia de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) se dio inicio a la búsqueda de que México formara parte de esta red de "ciudades globales", siendo cuando se inicia la búsqueda de demostrar que se tenía esta capacidad y es cuando se invita a Paul Reichmann a venir a México y dar inicio con una nueva forma de centralidad que permitiera su desarrollo por medio de nodos en el espacio urbano en el que se permitiera el inicio de una concentración de una serie de elementos desde lo que se llevaría a cabo la coordinación de la economía mundial al formar parte de una red de empresas de servicios financieros.

La geografía y la composición de la economía global cambiaron para producir una dualidad compleja: una organización de actividad económica espacialmente dispersa, pero globalmente integrada. (...) la combinación de dispersión espacial e integración global ha creado un nuevo papel estratégico para las principales ciudades. Más allá de su larga historia como centros de comercio internacional y banca, estas ciudades ahora funcionan de cuatro maneras nuevas: primero, como puntos de comando altamente concentrados en la organización de la economía mundial; segundo, como ubicaciones clave para las empresas financieras y de servicios especializados, que han reemplazado a la manufactura como los principales sectores económicos; tercero, como sitios de producción, incluida la producción de innovaciones, en estas industrias líderes; y cuarto, como mercados para los productos e innovaciones producidos. Estos cambios en el funcionamiento de las ciudades han tenido un impacto masivo tanto en la actividad económica internacional como en la forma urbana: las ciudades concentran el control sobre vastos recursos, mientras que las industrias financieras y de servicios especializados han reestructurado el orden social y económico urbano. Así ha aparecido un nuevo tipo de ciudad. Es la ciudad global: (...) las ciudades han sufrido cambios masivos y paralelos en su base económica, organización espacial y estructura social. [Saskia Sassen, 1991: 3-4] (*2) Así, la Ciudad de México ha respondido a esta misma dinámica, y la Torre mayor fue quien la puso en el mapa y dio un inicio evidente de este proceso, al ser el primer elemento que formó parte de esta red. Las Ciudades Globales tienen como estrategia el estar siempre buscando en dónde está la producción del valor, para dirigirse hacia él evitando extinguirse y así poder seguir creciendo y acumulando capital, esto incluye el gozar de una flexibilidad para lograr el desplazar continuamente las inversiones de una actividad a otra, al estar siempre buscando las que sean mas rentables.

Sin embargo, las ciudades globales no son solo puntos nodales para la coordinación de procesos [Friedmann 1986, mencionado en Sassen 1991: 5]; También son sitios particulares de producción. Son sitios para (1) la producción de servicios especializados que necesitan organizaciones complejas para administrar una red espacialmente dispersa de fábricas, oficinas y puntos de venta de servicios; y (2) la producción de innovaciones financieras y la creación de mercados, ambos centrales para la internacionalización y expansión de la industria financiera.

Para comprender la estructura de una ciudad global, tenemos que entenderla como un lugar donde se pueden realizar ciertos tipos de trabajo, lo que significa que tenemos que ir más allá de la dicotomía entre fabricación y servicios. Las "cosas" que hace una ciudad global son servicios y bienes financieros. [Saskia Sassen, 1991: 5] (*3)

2.1.2 Transformación económica mundial, 1970; Arrighi. Procesos de acumulación de capital y su reflejo en el espacio.

Otra de las transformaciones económicas importantes es la que sucede en 1970 con el capitalismo el cual está en transición desde esta fecha, en donde la visión de **Giovanni Arrighi**:

Ha habido cambios en la configuración espacial de los procesos de acumulación de capital. En la década de 1970, la tendencia predominante parecía ser la reubicación de los procesos de acumulación de capital de países y regiones de altos ingresos a países de bajos ingresos "[Fröbel, Heinrichs y Kreye 1980; Bluestone y Harrison 1982; Massey 1984; Walton 1985. Mención en Arrighi, 1994:1] desde 1980, recentralización del capital en países y regiones de altos ingresos [Gordon 1988; Mención en Arrighi, 1994:1] Pero cualquiera que sea la dirección del movimiento, la tendencia desde 1970 ha sido hacia una mayor movilidad geográfica del capital [Sassen 1988; Scott 1988; Storper y Walker 1989; Mencionado en Arrighi, 1994: 1] (*5)

Trayendo consigo cambios en la configuración espacial de los procesos de acumulación de capital. Se ha asociado estrechamente con los cambios en la organización de los procesos de producción e intercambio. (...) el aumento de la desconcentración espacial y funcional y la descentralización de los poderes corporativos, lo que deja los procesos de acumulación de capital en un estado de "desorganización" aparentemente irremediable (...) las fuentes más abundantes de capital excedente tendieron también a adquirir las capacidades organizativas necesarias para promover , organizan y regulan una nueva fase de expansión capitalista de mayor escala y alcance que la anterior. (...) expresiones de la búsqueda de soluciones financieras a las tendencias de crisis del capitalismo [Harvey 1989: 191-4; Mencionado en Arrighi, 1994: 2] Como regla general, la adquisición de estas capacidades organizativas fue mucho más el resultado de ventajas posicionales en la configuración espacial cambiante de la economía mundial capitalista que de la innovación como tal. (...) El poder capitalista, en el sistema mundial, no puede expandirse indefinidamente sin socavar la competencia interestatal por el capital móvil en el que descansa la expansión. (...) la centralidad de la "fuerza" en la determinación de la distribución de costos y beneficios entre los participantes en la economía de mercado. (13) (*6)

Así como una reorganización o reestructuración que suele darse en tiempos de crisis al terminar un ciclo económico. En la década de 1980, la mayoría hablaba de reestructuración y reorganización. (...) Los largos períodos de crisis, reestructuración y reorganización, en resumen, de cambio discontinuo, han sido mucho más típicos de la historia de la economía mundial capitalista. [Arrighi, 1994: 1] Los sucesivos ciclos sistémicos de acumulación (...) que se reproducen en la fase actual de expansión financiera y de reestructuración sistémica; [Arrighi, 1994: 6] La noción de Braudel del capitalismo como la capa superior "no especializada" en la jerarquía del mundo del comercio. Esta capa superior es donde se obtienen "ganancias a gran escala". Aquí las ganancias son grandes, no solo porque el estrato capitalista "monopoliza" las líneas de negocios más rentables; aún más importante es el hecho de que el estrato capitalista tiene la flexibilidad necesaria para cambiar sus inversiones continuamente de las líneas de negocios que enfrentan rendimientos decrecientes a las líneas que no lo hacen [Braudel 1982: 22, 231, 428-30; Mencionado en Arrighi, 1994: 8-9] (...) se considera que las expansiones financieras son sintomáticas de una situación en la que la inversión de dinero en la expansión del comercio y la producción ya no sirve para aumentar el flujo de efectivo al estrato capitalista tan eficazmente como pueden hacer negocios financieros puros. [Arrighi, 1994: 8-9] (*7)

Dentro de estos ciclos económicos el papel de los "Estados – Nación" es el deber estar constantemente atrayendo capital para financiarse, dentro de las reglas del juego de las "ciudades globales", en donde este capital es el que pone las condiciones para financiar a los estados a través de competir entre ellos por el poder político.

Entre 1965 y 1973, argumenta, las dificultades encontradas por el fordismo y el keynesianismo (...) Hubo problemas con la rigidez de las inversiones a largo plazo y a gran escala en sistemas de producción en masa, con la rigidez de los mercados laborales y contratos regulados, y con La rigidez de los compromisos estatales con los programas de derecho y defensa. (...) Evidentemente significó un cambio hacia el empoderamiento del capital financiero frente al estado nación "[Harvey

1989: 145, 168; Mencionado en Arrighi, 1994: 3] (...) y la característica clave del régimen emergente de "acumulación flexible". (...) las agencias capitalistas "prefieren" la liquidez, y una parte inusualmente grande de su flujo de caja tiende a permanecer en forma líquida. (...) el final de "la aventura fantástica de la revolución industrial" creó una sobreoferta de capital monetario [Braudel 1984: 242-3, 246, mencionado en Arrighi, 1994: 5] La visión convencional en las ciencias sociales, en el discurso político, y en los medios de comunicación es que el capitalismo y la economía de mercado son más o menos lo mismo, y que el poder del estado es antitético para ambos. [Arrighi, 1994: 10] El capitalismo solo triunfa cuando se identifica con el estado, cuando es el estado. (...) el poder estaba en manos de la élite adinerada. [Arrighi, 1994: 12] las dos estructuras políticas más grandes del mundo crearon para el capitalismo una nueva oportunidad extraordinaria para la autoexpansión. (...) las consideraciones políticas eran inseparables de las consideraciones de lucro. [Arrighi, 1994: 17] El poder capitalista en el sistema mundial no puede expandirse indefinidamente sin socavar la competencia interestatal por el capital móvil en el que descansa la expansión. [Arrighi, 1994: 19] en el esquema de cosas de Smith, las ganancias a gran escala se pueden mantener por cualquier período de tiempo solo a través de prácticas restrictivas, respaldadas por el poder estatal, que limitan e interrumpen la operación "natural" de la economía de mercado. [Smith 1961: I, 278; Mencionado en Arrighi, 1994: 21], la competencia interestatal ha sido un componente crítico de todas y cada una de las fases de expansión financiera y un factor importante en la formación de esos bloques de organizaciones gubernamentales y empresariales que han llevado a la economía mundial capitalista a través de sus fases sucesivas. de expansión material. (...) la concentración de poder en manos de bloques particulares de agencias gubernamentales y comerciales ha sido tan esencial (...) Como regla general, las expansiones materiales importantes se han producido solo cuando un nuevo bloque dominante acumuló suficiente poder mundial para estar en una posición no solo evitar o superar la competencia interestatal, pero ponerla bajo control y garantizar una cooperación interestatal mínima. [Arrighi, 1994: 13] la expansión del poder capitalista en los últimos quinientos años se ha asociado no solo con la competencia interestatal por el capital móvil, que Weber subrayó, sino también con la formación de estructuras políticas dotadas de estructuras cada vez más amplias y capacidades organizativas complejas para controlar el entorno social y político de la acumulación de capital a escala mundial. (...) las fuentes más abundantes de capital excedente tendieron también a adquirir las capacidades organizativas necesarias para promover, organizar y regular una nueva fase de expansión capitalista de mayor escala y alcance que la anterior. [Arrighi, 1994: 15] (*8)

Siendo a través de dinámicas transnacionales que una región, una sociedad, un "hinterland" puede cambiar su posición en la economía mundial, son cambios sociogeográficos que se vinculan con esta transformación fundamental de la forma de desarrollo existente. Reestructuraciones que tienen lugar tanto en las fuerzas productivas como en las relaciones sociales? [Harvey 1989: 173; Mencionado en Arrighi, 1994: 4] Braudel concibió al capitalismo como la capa superior de una estructura de tres niveles, una estructura en la cual, "como en todas las jerarquías, las capas superiores no podrían existir sin las etapas inferiores de las que dependen. "La capa más baja y hasta hace poco más amplia es la de una economía extremadamente elemental y en su mayoría autosuficiente. (...) cuándo y cómo el capitalismo se elevó por encima de las estructuras de la economía de mercado mundial preexistente y, con el tiempo, adquirió su poder para remodelar los mercados y las vidas de todo el mundo. (...) la transición realmente importante que debe dilucidarse es (...) del poder capitalista disperso al concentrado. [Arrighi, 1994: 10-12] (*9)

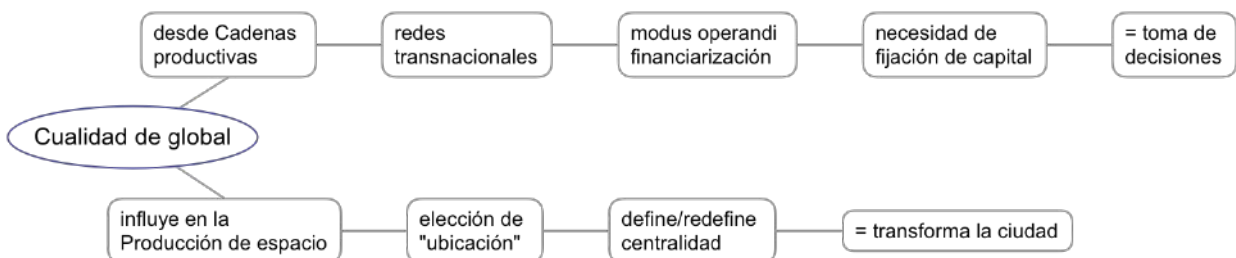
2.1.3 Sobreacumulación y destrucción (creativa) de valores; Harvey

Bajo estos procesos es el que el capital llega a una sobreacumulación donde el siguiente paso consecuente es la "destrucción de valores" como la ha llamado **David Harvey**, el cual se da de diferentes maneras como inflación, devaluación de acciones, desempleo, guerra o la destrucción de valores físicos (nadie invierte en ellos, etc.), nosotros nos enfocaremos en este último que suele

darse en el espacio construido, o sea, en las ciudades, y buscando el análisis de un patrón geográfico para entenderlo, es que se retomará más adelante el caso de estudio de la Torre Mayor, que aunque estas inversiones, por lo general no se hacen con la intención de potencializar un lugar, sino con el principal propósito de obtener ganancias, nosotros tomamos el caso de la Torre Mayor por medio de una entrevista con el Arq. Arturo Aispuro, en donde se hace el planteamiento de este proyecto considerando ambos espectros.

Se volverá a enfatizar el valor del punto de vista geográfico en la comprensión de los procesos contemporáneos de globalización. Con demasiada frecuencia en la literatura (tanto popular como académica) encontramos lugares representados como víctimas o vencedores de algún proceso etéreo llamado globalización. Un materialismo histórico-geográfico bien fundamentado nos enseña que la globalización es el producto de estos procesos distintivos de la producción de espacio en el suelo bajo el capitalismo. La pregunta no es, por lo tanto, qué nos puede decir una comprensión de la globalización sobre la geografía, sino qué nos puede decir una comprensión de los principios geográficos sobre la globalización, sus éxitos y fracasos, sus formas específicas de destrucción creativa y los descontentos y resistencias políticas a que da lugar. Sobre todo, una mejor comprensión de esos principios geográficos seguramente puede ayudar a reunir la amplia gama de movimientos de oposición, actualmente fragmentados geográficamente y desarrollados de manera desigual, que ofrecen esperanza y aspiran a alguna alternativa. [David Harvey, 2001: 30] (*10)

Durante el texto se hablará de cómo la **cualidad de global** influye en la **producción del espacio**, desde las cadenas productivas a través de empresas y redes **transnacionales**, siendo que a través de su *modus operandi* desde la financiarización y su necesidad de fijación de capital en el espacio urbano construido, que todo esto tiene prioridad en la toma de decisiones para elegir la ubicación en la que se han de llevar a cabo sus inversiones urbanas. Decisiones que impactan en la ciudad y la han venido transformando de manera específica, según ha tenido la Ciudad de México capacidad para recibir estos flujos globales y transformarlos en algo positivo para su desarrollo. En las zonas que más potencial tienen, se han venido definiendo o redefiniendo como centralidad(es) urbana(s) y/o económica(s). En el caso de la Ciudad de México diferenciando geográficamente a la centralidad de su Centro Histórico, que aunque se ha ido ejerciendo una presión para que este se modernice y revitalice a través de este tipo de inversiones descritas, lo que le daba carácter de centro económico se ha venido descentralizando y dispersando por toda la ciudad y se han venido creando varios centros; los cuales puedes no necesariamente tener ambas características de centralidad (urbana/económica).



Mapa No. 2, elaboración propia con base en toda la información mencionada en sección 2.1.3

La **centralidad urbana**, que tiene todas las características potenciales necesarias de urbanidad para recibir la fijación (“spatial-fix”) de un capital y detonar un desarrollo en la zona con todas las características de ciudad compacta, alta densidad y la obtención de ganancias a través de la valorización de todas las inversiones que se lleven a cabo ahí así como permiten que se fijen en el espacio “nodos” (para empresas transnacionales) de las redes de flujos. Estas zonas de la ciudad son la ubicación predilecta para las empresas que demandan oficinas de alto nivel con alto potencial para permitir los flujos de las redes globales y estar conectadas a ellas físicamente y a nivel de flujos, transformando el espacio sociogeográfico. Por lo que, estas empresas de servicios

financieros o de servicios al productor, tienen necesidades, lineamientos, normas y estándares globales que se deben implementar en la Ciudad de México para que esta pueda desarrollarse como una Ciudad Global y posicionarse en el mercado global.

Para poder cubrir todo esto en las zonas centrales o con potencial de centralidad en la ciudad se llevan a cabo una serie de acciones que si no están **desnacionalizadas** las normas, leyes, reglamentos, formas de organización e incluso el espacio construido (que cambia la morfología de la ciudad y sus procesos urbanos), simplemente se aplica la norma mexicana, que suele quedarse corta en alcance para definir o regular todos estos fenómenos (por lo que también podríamos pensar en una desregulación) y se aplican normas internacionales o las empresas asumen ciertas cosas como una obligación aunque la norma mexicana (repito) no se los pida, como nos comentó el Arq. Aispuro en la entrevista que esto sucedió con la Torre Mayor. La cual para cubrir los estándares globales, aplicó una serie de lineamientos que no eran considerados o previstos por la norma mexicana. Generando la necesaria elitización jerárquica para que estos procesos funcionen, lo que va de la mano de un segregación sociogeográfica. Al no existir lineamientos para recibir un proyecto de la magnitud de la Torre Mayor, esta alteró completamente la forma de producción del espacio en todo sentido en la Ciudad de México, podríamos considerarlo incluso como una “innovación”, elemento indispensable dentro del funcionamiento de las ciudades globales. Por lo que dentro de esta falta de alcance para regular el desarrollo de su construcción se le tuvo que estandarizar (buscando encajarla la norma existente), por lo que también hubo una cierta flexibilización, dentro de la falta de conocimiento y experiencia de cómo se limita, regula o controla un proyecto de este tipo.

Por otro lado, el riesgo que implicaba el desarrollar e invertir en este proyecto, era alto y en México tampoco existían los mecanismos de financiamiento necesarios y como nos comenta el Arq. Aispuro en la entrevista, Paul Reichmann tuvo que buscar darle la liquidez necesaria al proyecto y a los procesos que la rodeaban, se fusionó con una empresa local que es ICA, tuvo que financiar el mismo una gran parte de su construcción, siendo hasta la mitad de su construcción que pudo aplicar para un financiamiento por medio de una banca local que absorbía el riesgo teniendo como garantía la inversión que Paul Reichmann había ya hecho y había llevado al proyecto a la mitad de su construcción. Pensando en Harvey [16], al mismo tiempo se lograba esta liquidez, se volvía víctima de su propia contradicción capitalista al fijar capital en el espacio. Situación que le hace perder cierta flexibilidad y la deja vulnerable a una posible destrucción de valor (creativa), donde quién asume este riesgo es la ciudad que se supone está respaldada por la regulación del sector público, que facilita estas inversiones, pero también ve por el bienestar de su ciudad. Si al mercado dejara de funcionarle la Torre Mayor como un nodo para establecer sus empresas de servicios financieros transnacionales, solo se van, dejando la estructura vacía con un potencial de destrucción creativa. Por lo que se vuelve indispensable la visión en la toma de decisiones de dónde y cómo hacer estas inversiones como la Torre Mayor en la ciudad, y en este caso al ser un éxito hasta ahora, ha venido detonando un boom inmobiliario muy fuerte que ha venido consolidando el Corredor Urbano del Paseo de la Reforma.

Todo este desarrollo urbano que se ha desatado en la zona, hoy en día se regula bajo la implementación de un “Estudio de Impacto de Medio Ambiente”. Por ejemplo, el diario Milenio, publicó el 15 de octubre que la Torre Bancomer, que está sobre el Paseo de la Reforma tiene las siguientes medidas para resarcir daños por impacto urbano: *Las medidas de integración urbana están contenidas en el dictamen de impacto urbano y deberán ser ejecutadas antes de que termine la obra, tal como lo establece el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”* (25) Que como el Arq. Aispuro nos comenta esto fue creado a raíz de lo que se experimentó con la Torre Mayor. Esta es una de las cosas que más pueden resaltar, pero existen muchas más que aún se pueden rastrear, pero tenemos esta comprobada y como punto de partida; menciona.

Paralelamente, como consecuencia en lo que al mercado de suelo / costo del suelo / valor de los inmuebles / usos y actividades existentes / precios de suelo respecta se valorizan o pierden valor si no cuentan con los elementos que están establecidos en estos estándares de la ciudad global.

Creando zonas dentro de la ciudad que logran estar activas y en pleno desarrollo, por lo general con un grado de centralidad urbana y económica, alimentada por los flujos globales dentro de este sistema económico y existiendo en zonas vecinas espacios de ciudad que no logran mantenerse activas dentro de este sistema económico y que se encuentran dentro del ciclo económico en una situación de destrucción creativa. Acentuando por un lado la segregación socio espacial y por el otro volviendo inaccesible el suelo a ciertos sectores sociales, ya que a su vez no se logra el manejar una regulación adecuada que mantenga la equidad para todos los ciudadanos y que considere sus rasgos culturales, así como capacidades de pago, esto, ante el “potencial de uso” que tiene ese suelo que colinda con una zona “central” que puede expandirse hasta estas zonas, por ejemplo.

Ciudad global = Procesos Globales

Transforman la:

- Forma
- Estructura
- Funciones

...urbanas, a nivel local y regional

= ante la presión de la fijación del capital global en el suelo "local"

2.2. Influencia de los procesos globales que se fijan en el espacio urbano a través de nodos de servicio.

2.2.1 Ciudad Global.

Para poder entender al a Ciudad de México en su transformación económica es necesario clarificar qué es lo que se denomina “ciudad global”, ya que al desarrollarse la economía mundial desde esta perspectiva, México desde una búsqueda de modernización, así como de posicionarse en las redes del mercado global, es que lleva a cabo varias decisiones políticas, culturales, sociales, etc. que la convirtieron en una “ciudad global”.

“Ciudad global” se refiere a una nueva forma de centralidad urbana causada por los procesos de la globalización. Ciudades globales son los nudos de la economía global, donde se integran economías regionales, nacionales e internacionales. Las ciudades globales son centros a través de los cuales los flujos de capital, información, mercancías y migrantes circulan, y desde donde se controlan y gestionan estos flujos. Centralizando funciones de gestión y de control en la economía mundial, las ciudades globales son lugares de donde se prestan los servicios avanzados necesarios para el funcionamiento de la economía global. De tal modo, son lugares de producción, de comercio y de consumo para servicios financieros, legales, de contabilidad, de seguros o inmobiliarias. Finalmente, las ciudades globales son conectadas entre ellas a través de los mencionados flujos de capital, información, mercancías y migrantes, creando así una red global de ciudades (Friedmann, 1986; Sassen, 1991 y 2002; Knox & Taylor, 1995). [12]

Por ejemplo, como antecedentes de esta transformación en la Ciudad de México, en lo relativo al papel del Estado al definir la norma y la visión de los Planes urbanos desde los cuales se desarrollará la ciudad, encontramos en la norma vigente que:

Por lo general, en los documentos relativos a la planificación urbana, las autoridades que gobiernan la Ciudad de México tienen una actitud muy condescendiente con respecto a la globalización de la economía y a la inserción de la Ciudad de México en este contexto. El desarrollo de la competitividad de la zona metropolitana aparece sin lugar a dudas como una

dimensión muy importante que se debe de fomentar; Esto aparece tanto en los sucesivos programas de desarrollo urbano del D.F. como en el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México 1998, que tiende a hacer aún más énfasis en este tema. [4]

Esta idea de apoyarse en un esquema centros urbanos/corredores está presente desde hace años en la planeación del D.F.; a partir de fines de los años 70, siempre se le otorgó un papel muy importante a las centralidades, detallándolas de forma a veces muy precisa y hasta sofisticada (...). En este esquema “idílico” de planeación urbana, los corredores urbanos tienen que unir a los centros urbanos y formar así el “almazón físico fundamental” de la ciudad (PGDUDF 1996). Esta estrategia de planificación está todavía muy vigente en la versión actual del (PGDUDF 2003), aunque se dio un leve cambio de prioridades dentro de las jerarquías: actualmente, los corredores aparecen como el elemento central antes que los centros y sub-centros, los cuales están descritos con menos precisiones que en las versiones anteriores. (...) Tal como el PGDUDF, el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), que representa la propuesta de ordenamiento territorial a escala metropolitana, le da mucha importancia en su esquema de planeación al desarrollo de una malla de centralidades (“nodos metropolitanos de servicios”) [4]

Después de este análisis de la evolución de la visión urbana de cómo se debe de organizar para apoyar la visión económica Nacional, podemos reforzar la idea de que el Estado es el que regula y facilita las inversiones de capital extranjero y nacional en el territorio, situación que define como consecuencia el desarrollo de la ciudad y este la vida de sus ciudadanos. Más adelante vemos como esto se relaciona con nuestro estudio de caso que es la Torre Mayor y cómo este caso de éxito es un antecedente el ajuste de conceptos dentro de la norma y de modus operandi de los desarrolladores inmobiliarios.

En cuanto a la parte económica:

En las cinco delegaciones se origina el 51% del PIB de Ciudad de México, y por ende, el 17% del PIB nacional. (...) El hecho de que son Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón y Coyoacán los distritos que forman la ciudad global, [12]

Aunque hay mas detalles y datos que verifican esta idea con sólo estos datos podemos darnos cuenta como el desarrollo económico está vinculado a un política de suelo y gestión y a su vez a la definición de centralidad.

Imagen, realización propia. Línea del tiempo que ejemplifica los conceptos de la norma vigente en sus correspondientes años y el proceso de construcción de la Torre Mayor.

2.2.2 Centralidad.

Para contextualizar, se abrirá con un análisis de lugar que ocupan conceptos como: tercer mundo, Latinoamérica o al sector social dentro de los conceptos de “ciudad global”, “cadenas productivas”, etc. considerando importante ubicarlos ante su situación de eslabones débiles o sometidos a la cadena del desarrollo económico global, pero que es importante tenerlos claros dentro de nuestro análisis, ya que son parte de las cadenas productivas y si estos fallan o no se les satisface como es debido o necesario toda la cadena falla. También se buscará dar una concepción de lo que se puede entender como centro o centralidad urbana. Al creer que existe y que influye en la visión de ciudad y en la definición de la espacialidad, que rige la estructura urbana y todos sus flujos (geográficos) en la Ciudad de México. Como otro elemento a destacar en el espacio urbano que forma parte de la concepción de centralidad es la interrelación de fenómenos virtuales, que aunque no tienen un espacio físico definido afectan en la concepción y uso del espacio, como por ejemplo los flujos de información, flujos de capital, tiempo - costo, etc. y que de alguna manera se reflejan en el espacio o se dan mejor en el espacio si existen las condiciones ideales para su desarrollo, las

cuales suelen estar inmersas en el concepto de centralidad. Hablamos de estas dos teorías de relaciones urbanas externas considerando lo que Castells (1996) en su clásica identificación define dos distancias de espacios sociales: espacios de lugares y espacios de flujos. Esto va de la mano de lo que Peter Taylor define como:

Jerarquía estructural postulada por la **Teoría central de lugar** se trata de un proceso urbanístico de hacer que los espacios sean lugares (“making spaces of places”); estos son un mosaico regular de hinterlands dispuesto jerárquicamente. Cada zona de influencia, en una variedad de escalas, es un lugar definido por un mercado local en una economía esencialmente simple. [2]

Teoría central de flujos se trata de un proceso urbano de los espacios que crean flujos; estos son innumerables intercambios entre las ciudades en un campo de interacciones. Estas conexiones definen redes de flujos no locales en una estructura de mercado muy compleja. Llamamos a este proceso “city-ness” y ocurre en todos los lugares urbanos. [2]

“El punto clave es que todas las áreas metropolitanas presentan ambos procesos; la teoría de central de flujo complementa la teoría central de lugar.” [2]

Esto es que en ciertas zonas de la ciudad por medio de flujos, llamados centrales por Taylor, se puede dotar a ciertos hinterlands con la característica de lugar central. Situación que los vuelve atractivamente parte de la ciudad global.

En donde Saskia Sassen complementa profundizando y describiendo lo que es “cityness”, relacionando con la arquitectura, diciendo que: En una verdadera ciudad hay muchos espacios urbanizados que no son estrictamente ciudad. Una palabra que me gusta y lo describe bien es “**cityness**”. La ciudad es un conjunto de complejos sistemas fisiológicos. Nadie que esté en planificándola sabe exactamente que es lo que puede a pasar; es imposible crear un modelo de retroalimentación, de las consecuencias o las interacciones que obtienes en la ciudad. Cuando las ciudades globales se reposicionan deben construir una nueva plataforma que es una intrusión territorial mucho mas amplia que el antiguo distrito de negocios. Es una de las lógicas más poderosas y dominantes en los sectores capitales. Es muy importante distinguirlo de la anarquía de la ciudad. La arquitectura ayuda y permite materializar esta nueva lógica en las capitales. (...) las ciudades se convierten en canales concretos de la materialización de este novedoso conjunto de sistemas económicos globales y la arquitectura juega un papel clave en este escenario. También significa que más allá de la ingeniería que lleva a cabo todo esto, la arquitectura juega otro papel esencial transformando áreas culturalmente marginadas en espacios de centralidad. [6]

Creo perfectamente que al definir “cityness” y la lógica de que al reposicionarse las ciudades globales, esta acción va de la mano de una intrusión territorial donde la ciudad es un escenario clave y que esta acción proveniente de los flujos globales es materializada a través de la arquitectura transformando lo existente y permitiendo la fijación de capital en ella, cambiando la morfología de esta zona de la ciudad, desnacionalizándola y dándole el carácter de espacio de centralidad. *Hasta el programa de desarrollo de 1987-1988, no se hacía referencia a estas nuevas centralidades (a pesar de que, como lo hemos señalado, el surgimiento de las primeras fue precoz en la Ciudad de México). (...) Surgen ya, con respecto a estas centralidades, ciertas críticas: según los planificadores urbanos, a diferencia de otros lugares tradicionales de la ciudad (El Zócalo, la Alameda, Chapultepec, Coyoacán, San Ángel, Tacubaya, etc.), los cuáles obedecen a funciones complejas y diversificadas. [4]*

En una visión de la ciudad que podríamos calificar como “nostálgica”, los nuevos centros están opuestos a los “centros tradicionales” (núcleos históricos como pueblos rurales de la periferia). Se acusa al desarrollo urbano de los últimos años de haber “absorbido y desfigurado los antiguos centros”. [4] El contenido de este texto de Catherine Paquette, nos deja ver como una evidencia de la transformación que sufre la Ciudad de México.

Total, no sólo emerge una nueva forma de *centralidad en la Ciudad de México*, sino también nuevos espacios centrales que no (necesariamente) *corresponden con el centro histórico (Terrazas, 2000)*. Lo que se observa es un movimiento de las actividades económicamente centrales hacia el sur-poniente de la ciudad. La ciudad global emerge sobre Paseo de Reforma, Avenida Juárez, Santa Fe, Polanco, Insurgentes Sur y Periférico Sur. Destaca el mega-proyecto de Santa Fe, donde se está constituyendo un nuevo “lugar global” en la ZMCM. [12]

La formación de las ciudades globales ha provocado “una nueva arquitectura de la centralidad que representa y aloja nuevas formas de poder económico, es decir, el hiperespacio de negocios internacionales; testificados por las torres corporativas, hoteles corporativos, y aeropuertos de clase mundial que han constituido una nueva geografía del entorno construido de centralidad” (Sassen, 1996: 208, traducción del autor). En las ciudades de los países más pobres la reestructuración de la forma urbana es especialmente relevante, ya que por mucho tiempo no contaban con actividades económicas que son centrales a escala mundial. Sin embargo, debido a todas las instituciones financieras, firmas legales y contables y consultorías empresariales que han seguido a sus clientes a América Latina, las ciudades africanas o asiáticas, requieren espacios de oficina de alta calidad, y porque el inventario existente en estas ciudades no podía ni cualitativamente ni cuantitativamente satisfacer la demanda, surgió la necesidad de adaptar la estructura física de las ciudades del “Sur global” a las necesidades de las empresas transnacionales. Es de allí que surge la producción de nuevos centros económicos dentro de las ciudades. (...) demanda el crecimiento del sector de servicios en el proceso de formación de ciudades globales ha estimulado principalmente la demanda de espacios de oficina. Además, voy a esbozar algunos cambios importantes en la planificación urbana de la Ciudad de México, para luego demostrar que han sido fundamentales para la producción de los nuevos centros económicos de la ciudad global. Por último, voy a hablar de los circuitos globales de conocimiento y presiones locales en la economía de bienes raíces como principales mecanismos que han inducido los cambios en la política urbana en la Ciudad de México. [30:152] consecuencia, “ciudades transnacionales” se teorizan como “creaciones humanas que mejor se entienden como sitios de agencia con múltiples centros, si no descentrada” (Smith, 2001: 70, traducción del autor). De acuerdo con tales razonamientos, Anthony King (2004: cap. 5) propone que la historia de la planificación urbana debe ser referida y se escribe como “historias de planificación transnacionales”, mientras las ciudades deben entenderse “no en relación con una, sino dos o más sociedades” (King, 2004: 82). Un resultado de estos procesos es la aparición de la torre de oficinas “como un dispositivo de clasificación social” (Grubbauer, 2014, traducción del autor), la producción de la arquitectura también se ha convertido en un importante campo de la normalización transfronteriza. (...) La planificación estratégica ha, por ende, acumulado una historia multicéntrica y un carácter transnacional [30-154]

2.2.3 Importancia y rol de los bienes inmuebles como “nodos”

Torre Mayor:

La Torre Mayor, además de destacar físicamente en el paisaje urbano, es un edificio simbólico para la formación de ciudad global en la Ciudad de México, [3] ya que forma parte de la infraestructura física indispensable para **operaciones de gestión de los múltiples flujos globales**, en donde sus inquilinos demuestran que es uno de estos nodos donde **confluyen los flujos transfronterizos de las empresas globales**.

Esta característica de la Torre Mayor ha sido importante, ya que ante su éxito económico, **las políticas aplicadas en su construcción se convirtieron en un modelo para la gestión urbana futura**.

La Torre mayor puso a México a la altura de **recibir inversión extranjera** importante. Marcando el inicio de la **transformación del mercado de oficinas y la demanda de estas en A+ (alta calidad)**. Hecho que trae consigo una **transformación física de la ciudad**, de los **centros** por medio de una **financiarización**. Fomentando estas inversiones económicas en el espacio urbano, es que se pueden **reactivar económicamente** zonas como lo fue el Paseo de la Reforma, hoy gran corredor económico, el que antes sufría una desvalorización provocada entre otras cosas por el sismo de 1985.



Foto No. 11, Torre Mayor, enmarcando la puerta de Chapultepec como envisiónó Reichmann, 2000 [5]



Foto No. 12 Paseo de la Reforma tomada en 2015 [26]

La norma mexicana en general, aún no contenía una visión de desarrollo urbano que permitiera concebir a la Ciudad de México como una Ciudad Global que contuviera empresas transnacionales. Sin embargo, esta norma le dio cabida ante la suma de voluntades.

Por lo que se toma la Torre Mayor como elemento de estudio al considerarse que es el elemento simbólico más tangible de la fijación de capital extranjero en la Ciudad de México, es lo suficientemente grande en varios contextos como para ayudarnos a exponer de manera clara y contundente lo que pasa cuando este tipo de capitales se insertan en la ciudad revolucionan todo lo que les rodea, sobre todo la Torre Mayor al ser el primer desarrollo inmobiliario con estas características deja aún más claro como se detona un espacio urbano en una Ciudad como la de México, el que se haya podido construir refleja un país que busca abrazar al mercado global y beneficiarse de él, lo que podríamos llamar “entrar al juego”. Aunque la primera acción que hizo el país fue firmar el TLC (Tratado de Libre Comercio), fue hasta que se ubicó a la Torre Mayor en una “zona central” de gran importancia para la ciudad, que México se puso de manera evidente en el mapa del mercado global al tener un elemento con la capacidad de ser un nodo que permitiera una conexión a la red de ciudades globales, a través de tener las características indispensables para recibir a los actores principales “empresas transnacionales” que desarrollaban servicios al productor. “No solamente porque este edificio destaca físicamente del paisaje urbano (con sus 230 metros, es el edificio más alto de América Latina), sino porque también es un edificio simbólico para la formación de ciudad global en la Ciudad de México.” [3]

Cuando aumenta la producción en un país, esta producción está vinculada con la financiarización que coordina estos movimientos financieros a través de redes de negocios que fomentan la inserción de capital en el espacio de la ciudad al requerirse de oficinas de alta calidad para que las empresas transnacionales tengan su sede dentro de la Ciudad de México. Este desenvolvimiento económico, requiere de empresas de servicios al productor que ofrezcan de sus servicios para proveer con los enlaces necesarios a través consultoría, abogados, etc.

Por lo que, si hay más producción en un Estado que está circunscrito dentro del mercado global, esto demanda que haya cada vez más vínculos, estos deben de desarrollarse, se deben hacer, y quiénes hacen estos vínculos y crean redes (“networks”) son las empresas de los servicios al productor que tienen la necesidad de ir a este país para hacer esos vínculos y resolver los detalles a nivel local. Siendo estas empresas no nacionales y generalmente transnacionales.

Sassen tiene una idea de que estas ciudades económicas no solamente hacen los vínculos sino que además controlan a las empresa de servicios al productor que se insertan en ese país y como no son empresas nacionales de ese país se da un proceso de desnacionalización.

Los cambios son notablemente visibles y estos se relaciones con ciertas políticas económicas de los estados, como lo es en México todos los cambios que han surgido en diferentes esferas con el TLC.

Reforzado esta aseveración tenemos los datos de:

Como fruto del TLCAN nos convertimos en una potencia exportadora. Basta recordar que en 1993 las exportaciones totales del país andaban sobre los 50,000 millones de dólares, y en esta cifra las ventas de petróleo al exterior representaban casi 8,000 millones de dólares. Hoy las exportaciones son 380,000 millones de dólares, y el petróleo sólo aporta el 15%. Además, con el TLCAN incrementó en forma importante el flujo de inversión extranjera directa, lo cual permitió financiar saludablemente los déficits en cuenta corriente, y de esta manera se logró la estabilidad económica que habíamos perdido desde mediados de los setentas. El comercio exterior se fortaleció y ha sido el principal motor de nuestra economía en los pasados 15 años. [10]

El principal efecto sobre la economía de México puede resumirse en la eliminación de la distorsión del precio relativo entre bienes exportables e importables. La consecuencia más notable de esta corrección es que las exportaciones no petroleras del país pasaron de alrededor de 100 millones de dólares (mdd) por día, en 1993, a cerca de 1,000 mdd diarios en 2013. Asimismo, los flujos de inversión extranjera hacia México se multiplicaron prácticamente por 10, al pasar de inversiones anuales promedio de 2,000 mdd, en los cinco años previos a la introducción del TLC, a más de 20,000 mdd en los últimos cinco años. [11]

Por lo que vemos en estas cifras consecuentes de cambios a raíz de la implementación del TLC en México, es el antecedente del libre mercado, de la desnacionalización de las regulaciones comerciales, del inicio de México como Ciudad Global, se logró estabilidad económica, se fortaleció el comercio y aumentaron las ganancias de ese comercio. Por lo que esta firma de este tratado es el antecedente y donde todo comenzó y como bola de nieve una cosa llevó a otra. Veremos más adelante como el Arq. Arturo Aispuro en la entrevista, complementa este punto cuando nos menciona los antecedentes que permitieron o dieron origen a la Torre Mayor.

Globalización, cómo estos procesos (lógica del capital global) reflejados en las **cadena productivas**, siendo estas las herramientas que demuestran que la organización para lograr generar y distribuir valores, es tanto espacial como social. Es espacial, es geográfico e implica una **producción de física de espacio**, una infraestructura física por medio de la fijación de capital; esta fijación llega a ser una barrera al estar el capital fijado en el espacio construido de la ciudad, y al no poderse mover ha perdido la flexibilidad necesaria para mantener el dinamismo del flujo de

capital y por último una de las principales características de las cadenas productivas es que todo esto no se desarrolla en un solo lugar, sino que son transfronterizos, ya que buscan mantenerse en todo momento flexibles y una vez más la financiarización es la vía de coordinación para lograrlo y es aquí donde entra lo social. Por lo que son sociales, ante la necesidad de una división del trabajo para lograr una eficiente organización, competitividad, etc., ya que es necesario el asignar el trabajo a otras personas. Esto se lleva a cabo a través de la obtención exclusiva y de conseguir el acceso a cierta información, tecnología, etc. y que después de esto, deberán ser creativos para aplicarlo y llegar a un nivel de innovación que los posicione en el mercado, siendo esto lo que les asignará un valor en el mercado, permitiéndoles a su vez, la acumulación de capital y evitar una crisis.

Dentro de la reestructuración geográfica de la economía mundial, la ubicación de **transnacionales** en la Ciudad de México aporta elementos importantes a la definición de conceptos como “centralidad urbana” que son regidos por la elección de una ubicación espacial que debe contar con ciertas características para que estas puedan asentarse o fijarse y consecuentemente influir en el desarrollo económico de la ciudad. Es importante destacar que es por la globalización que el crecimiento mas importante se da en servicios financieros y es por esto que es creciente la financiarización en las Ciudades Globales.

La relación con el **espacio construido** se da ante una búsqueda de fijación del capital. “La urbanización es una manera de absorber el excedente de capital”, [Harvey, 2010] Por lo que también se busca el crear liquidez de elementos ilíquidos como lo es la ejecución hipotecaria, los préstamos de alto riesgo, y el extenderse a los actores de la clase media, por ejemplo. Donde es más importante el mover el capital y que este fluya, para así evitar una crisis de sobreacumulación.

Después de haber descrito todos estos elementos, nos falta hablar sobre el papel del Estado en todo esto, en la gobernanza y las relaciones de poder o de autoridad que determinan como se distribuye el valor y como ciertos productos son localizados. La regulación es una forma de facilitar y proteger a los que están en los últimos eslabones en estas cadenas productivas y de valor. Siendo importante destacar que por otro lado la desregulación política y el sumar el avance tecnológico a ello facilitan el hacer fluir el capital sin problema, ya que la desregulación facilita movimientos en tiempo real y en su relación con el espacio construido, este queda totalmente vulnerable y a la merced del mercado o del capital.

Aterrizando todo esto a lo urbano, lo cual es considerado prioridad para el desarrollo de la ciudad y ha influido fuertemente en la Política Urbana adoptada por el Estado por medio de un Plan Nacional de Desarrollo, que dictamina la ubicación de funciones, recursos y procesos urbanos en el espacio de la ciudad. En donde para ello el Estado encamina y facilita elementos para que se de la necesaria transformación de la ciudad. Situación que impacta fuertemente en su morfología (desarrollo inmobiliario, alta densidad, etc.), costos de suelo (gentrificación, acceso a la vivienda, a los recursos urbanos, etc.), desarrollo social (fuentes de empleo, movilidad, etc), etc.

Todo esto a su vez impacta fuertemente al carácter de los bienes inmuebles que conforman la ciudad y están involucrados entre otras cosas dentro del desarrollo de espacios que permitan el desarrollo de la financiarización en la ciudad como lo son los edificios de oficinas para empresas transnacionales y que han venido transformando el espacio urbano con su (por lo general) alta densidad y la creciente necesidad de satisfacer las necesidades cotidianas que sus usuarios demandan entorno a estos inmuebles. Estos desarrollos inmobiliarios por otro lado, son un objeto de mercado y son un elemento de acceso al capital, son un producto de consumo con valor para grandes inversiones que favorecen acciones económicas y políticas al fomentar el flujo de capital dentro de su tendencia de sobreacumulación. Convirtiendo a un bien inmueble en un elemento con la liquidez suficiente para formar parte de las operaciones globales de firmas y mercados de la “ciudad global”.

Si tomamos como referencia la concepción de la ciudad global como: "El indicador clave de la

situación mundial de la ciudad es si una ciudad tiene la capacidad para servir, para gestionar y para la financiación de las operaciones globales de las empresas y los mercados" [Sassen, 2001] Por lo que se da la necesidad de que las ciudades se puedan "transformar", de ser "flexibles" para recibir este capital y dar todos los requerimientos que se necesitan para obtener el desarrollo (económico) deseado a través de recibir este capital global en el seno de su espacio urbano. Con la concepción de que al aumentar los nodos a través de los que se conecta la red del mercado global, se aumentará el flujo de capital en una ciudad y al tener ese capital, la ciudad se podrá desarrollar mejor al enriquecerse. Así, los bienes inmuebles que quizá son la escala pequeña a entender dentro de su ubicación dentro de la ciudad, son un elemento que se ve afectado por la reestructuración de las geografías de la economía mundial.

Creando una situación en la que se deben de generar las condiciones que faciliten o fomenten las inversiones, dentro de lo cual es necesario se expandan sus alternativas o la de flexibilizarse como ciudad para recibir y mantener en movimiento el capital y generar ganancias (acumulación de capital). Siempre con la lucha ante la falta de capacidad del Estado de mantener el bienestar de su ciudad, a través de regular estas acciones y velar por el bienestar de sus habitantes a través de desarrollar normas, leyes y lineamientos que perfilan que sus ciudadanos gocen de los beneficios de estas inversiones de capital global que se fijan en su ciudad. Una ventaja de todo este flujo económico podría ser como por ejemplo el tener un monto suficiente de recursos para lograr de manera equitativa que todos tengan una vivienda como "derecho".

2.3. Estudio de caso de la Torre Mayor y entrevista al Arq. Arturo Aispuro Coronel

En esta sección de la investigación se hará una descripción general de la Torre Mayor, se definirán sus características básicas desde las cuales parte el análisis considerando la investigación del *Dr. Christof Parnreiter, 2011 "Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México."* Documento que aborda: *Tomando la Torre Mayor como un estudio de caso, se demuestra que los nuevos espacios de la ciudad global están producidos y utilizados mayoritariamente por actores sin una identidad nacional claramente demarcada. Además, están contruidos según nuevos mecanismos de planificación (Planeación Estratégica) que corresponden a un nuevo estándar global, por lo cual se sostiene que las reglas esenciales de la gestión urbana también están cada vez más desnacionalizadas. [3]* La información que en este documento se especifica nos ha servido de base para partir en nuestro análisis de la Torre Mayor. Se seleccionó, ya que se comparten conceptos dentro del marco teórico desde el que se aborda a la Torre Mayor. Como son los hechos que establecen que la Torre Mayor es utilizada mayoritariamente por actores no nacionales y que se construyó usando nuevos mecanismos globales, en una ciudad que sólo tenía normas con una visión más local. La forma en la que se ejecutó la Torre Mayor como un proyecto de gran magnitud, se ha venido replicando para ejecutar proyectos de gran envergadura habitacionales, de otros usos y usos mixtos hasta la fecha.

Partimos del hecho de que la Torre Mayor se construyó en la Ciudad de México por medio de la "Fijación de Capital" ("spatial-fix" como le llama David Harvey). Este hecho tienen una gran relación con el concepto de centralidad (urbana y económica), así como destacaremos que se tiene una relación sobre el espacio urbano construido y que es esta presión de invertir y obtener ganancias de capital y las transformaciones económicas mundiales (mencionadas al principio de este trabajo de investigación) llegan a establecer ciertos lineamientos sobre como deben de desarrollarse o envisonarse estos proyectos arquitectónicos, que son los que materializan la fijación de este capital y que estas acciones determinarán el espacio urbano.

Para complementar, ampliar la información y la perspectiva que se tiene sobre la Torre Mayor, así

como de la información que obtuvo. Se decidió convocar al Arq. Arturo Aispuro Coronel a una entrevista, ya que el tiene el conocimiento sobre todo el fenómeno que es la Torre Mayor para la Ciudad de México y su conocimiento e información que el posee, así como su experiencia es a diferentes escalas y desde diferentes posiciones, lo que vuelve muy rica su perspectiva. El Arq. Arturo Aispuro ha ocupado posiciones con alta participación técnica y niveles de decisión con incremento constante de responsabilidades en las áreas de administración urbana, promoción de proyectos, planeación urbana, diseño arquitectónico y construcción, así como también ha formado parte sector público, en diferentes puestos e instituciones, etc. [7]

Durante la entrevista el Arq. Aispuro hace especial hincapié en todo el contexto histórico desde el que de alguna manera se concibió a la Torre Mayor. Es un elemento clave, ya que, de que se envisionó la necesidad de un proyecto como la Torre Mayor a que esta se construyera pasaron muchas cosas que definieron y fueron moldearon el proyecto durante todos esos años y en su supervivencia y su sagaz forma de haber venido superar conflictos, limitaciones y las diferentes problemáticas que se suscitaron, como la crisis económica del 1994 que detiene el proyecto, y al ser el primer proyecto de este tipo en la ciudad se fue enfrentando a muchas situaciones que el gobierno, los bancos, los ciudadanos, peritos, la prensa e incluso la ciudad con la infraestructura y trazo que tenía no se sabía como acoger de la mejor manera al proyecto. Por lo que muchas de las experiencias que se vivieron con este proyecto, fueron determinando la actitud y las herramientas para afrontar todos los proyectos que se realizaron a raíz del éxito de la Torre Mayor y del aumento de la demanda de proyectos de este tipo ante su mismo éxito que la red global consideró a México como un lugar más en el que se podía tener un “nodo” o invertir capital con éxito. Todo esto entonces, nos habla de la relación que tuvo el proyecto con las normas vigentes y como estas eran en ciertas cosas totalmente obsoletas. Había mucho que implementar y renovar en las normas, ya que nunca se había regulado a un proyecto de tales características, ante lo cual se definieron muchas cosas a partir de la experiencia de la Torre Mayor, de las que hablaremos más adelante. A lo largo del texto estaré parafraseando información de la entrevista realizada (20), que, subrayo: la información de la entrevista ha dado origen al análisis hecho en el texto que viene a continuación.

Primero empezaremos por entender los acontecimientos históricos que facilitaron o que restringían al proyecto de inversión de la Torre Mayor.

México firma el TLC en 1994, al buscar que la inversión extranjera se volqué hacia aquí, hacia un nuevo México, moderno y con capacidad de manejar capitales globales, esta firma libera el mercado y da nuevas facilidades. En esta misma fecha se da la crisis económica y el proyecto es cancelado y no es sino hasta 1997 que se reactiva, ya que se ha logrado estabilizar un poco mas la economía y que las Reformas Estructurales han ido avanzando, al mismo tiempo que la presión de una inversión ya realizada y que no se ha obtenido la ganancia, empuja a Reichmann a seguir buscando hasta encontrar que el producto envisionedo tenga sentido. Su estrategia se vuelve el asociarse con una empresa mexicana (ICA) que aporte y tenga acceso a información local, que conoce al país, sumando su visión de empresa transnacional y su visión de desarrollador con más de 40 años de experiencia a nivel mundial y teniendo como antecedentes varios proyectos de regeneración urbana en los que ha tenido que aprender a manejar todos los problemas urbanos de las grandes ciudades y de sus centros (con potencial de desarrollo, pero deteriorados, etc.). La pregunta, es ¿Qué hizo México de 1994 a 1997 que la situación se encontraba diferente? Si en 1994 hubo una crisis, ¿será que para 1997 se había logrado una reestructuración económica? Aunque México no había salido de la crisis para 1997 (nos comenta el Arq. Aispuro), pero Reichmann quién no podía acudir a los escenarios económicos convencionales, como a pedir préstamo a un banco en el que te prestan dinero, construyes y luego te reportas con ellos. El recurso salió de la bolsa del inversionista. Siendo él quien absorbía el riesgo de su inversión y visión.

Bajo este contexto es que se busca materializar y posicionar a México (nos comenta el Arq. Aispuro) por medio de la Torre Mayor como un elemento simbólico, un referente de progreso, de modernidad, de vanguardia, etc. a través de construir la torre más alta de Latinoamérica en un

corredor ya simbólico y de importante tradición que se buscaba revitalizar y detonar como un corredor urbano de importancia central y económica global.

Algo que se destaca en el proceso de reestructuración económica en el periodo de conceptualización de la Torre Mayor, la cancelación del proyecto o su pausa y su repunte hasta llegar a su consolidación y construcción, para cerrar con un éxito inmobiliario y político al lograr un símbolo que pusiera a México en el mapa de las ciudades globales. Esto es que México había puesto en marcha lo que se llamó “Las Reformas estructurales”:

Reformas de primera generación emprendidas a partir de los años ochenta, reformas ya implantadas o en curso en los ámbitos del comercio exterior, la liberalización financiera doméstica, la apertura de la cuenta de capitales, las privatizaciones, la reforma tributaria y la desregulación. (...) políticas macroeconómicas durante los dos programas de estabilización de los años 1983-1987 y de 1989-1991, y caracteriza las políticas macroeconómicas en el modelo de economía de mercado en los dos subperiodos 1991-1994 y 1995-1999. (...) La turbulencia de 1998 en casi en toda la región de América Latina ilustra el grado de vulnerabilidad del nuevo modelo **y su elevada dependencia de los flujos de capitales.** (8) Las reformas estructurales que se han efectuado en nuestro país desde la década de los ochenta a la actualidad; dichas reformas, junto con los programas de estabilización y ajuste, constituyeron los instrumentos de política económica para estabilizar a la economía y sacarla de las crisis por las que constantemente atravesó; también fueron el instrumento mediante el cual se **pretendió modernizar a la estructura económica, con la finalidad de alcanzar mejores estándares de producción y productividad, elementos necesarios para la inserción de la economía mexicana en el proceso de globalización.** (9)

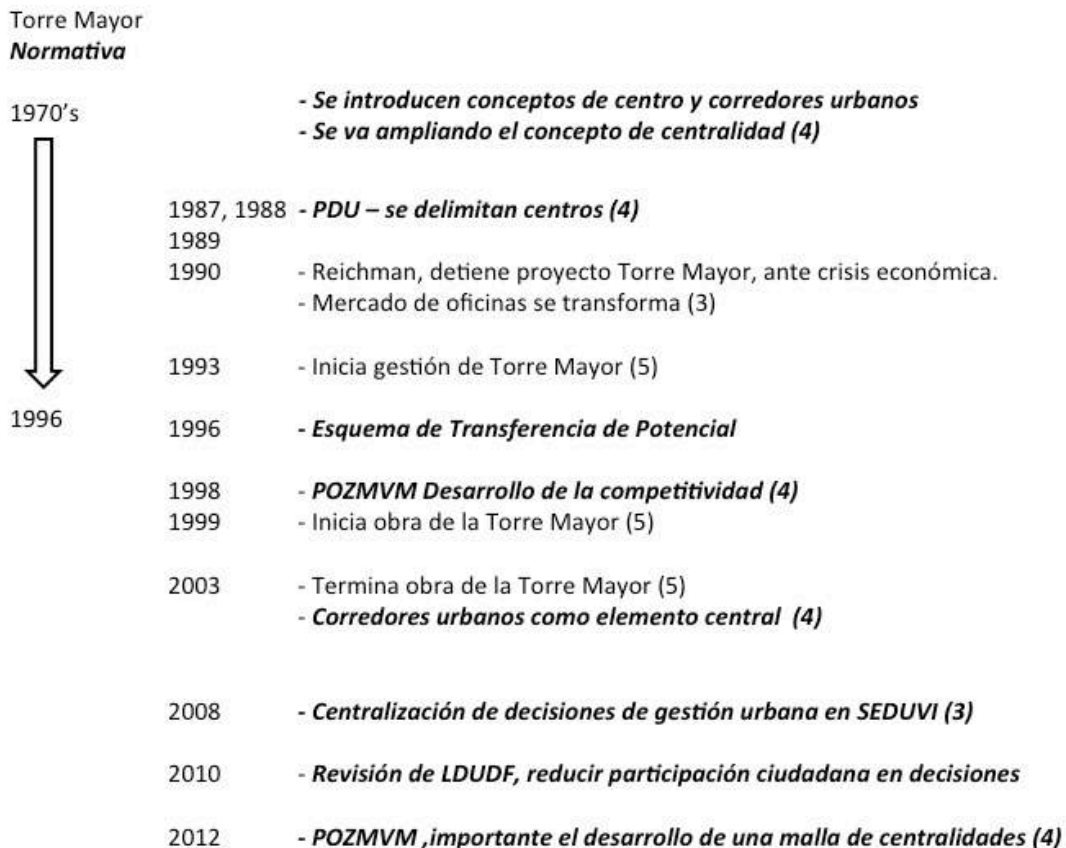


Tabla No.1 Línea del tiempo de normativa Torre Mayor * Elaboración propia.

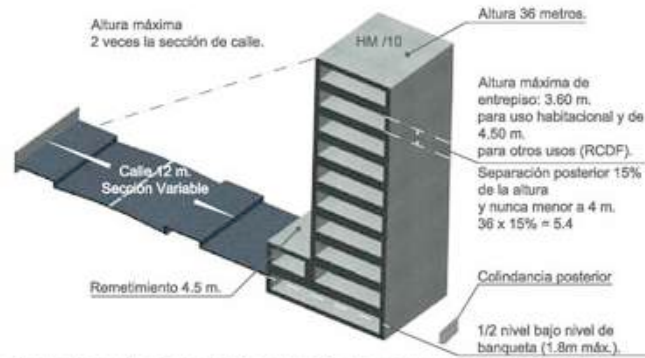
Es aquí donde lo que quería lograr un país como México, en el momento en que activa las Reformas Estructurales junto con su interés de poder mostrarle al mundo globalizado que había las condiciones en México para hacer lo que estaba haciendo en el primer mundo. Paralelamente busca ejecutar acciones para probarlo y esto lo busca lograr a través de invitaciones puntuales a actores económicos internacionales. Aquí es donde juega un papel muy importante la visión de Paul Reichmann, ya que es él mismo en realidad quién ancla los proyectos (desde el punto de vista económico), definiendo la lógica de cada uno de ellos para que se puedan realizar. Confirmando que quien manda es el mercado y la obtención de ganancia al llevar a cabo una fijación de capital en el espacio urbano construido, por lo tanto de los flujos económicos globales.

En la imagen No. , hemos realizado una línea del tiempo, comparando los tiempos y los cambios en los conceptos de las regulaciones urbanas de la Ciudad de México con los tiempos de ejecución de la Torre Mayor, en la que podemos ver como el concepto de centralidad se venía reescribiendo desde la norma mexicana y hay una coincidencia en la visión que tenía el país, que había evolucionado su concepción de lo que era una centralidad como un centro o un núcleo a poder concebir a un centro urbano con potencial de centro económico en una avenida que podría estar conectando o dar dirección o cercanía a otros centros, pero ya se conciben varios centros y no uno solo, además de que se establecen los “Corredores urbanos” y se especifica que el Paseo de la Reforma es uno de los más importantes y que está en ese momento abandonado y deteriorado, entre otras cosas por el sismo de 1985 y se está como ciudad consciente que hay que regenerar esa zona, porque tiene un potencial que no está siendo aprovechado, y es aquí donde se vuelve muy lógica la decisión de Reichmann de elegir construir la Torre Mayor aquí como nos comenta el Arq. Aispuro.

Por otro lado, está el concepto de ciudad. En este concepto se refleja la política, se materializan las intenciones en la conformación de la ciudad a través de la regulación de las inversiones que se harán en la ciudad. En esta línea del tiempo podemos observar como ya existía en la norma los elementos básicos conceptuales que permitirían la fijación del capital que materializaría a la Torre Mayor. Se tenía una visión de centralidad, y de la necesidad que estos centros tenían de conectarse a través de corredores urbanos y aunque es hasta que se termina la construcción de la Torre Mayor que tiene la visión de que los corredores urbanos no sólo son conectores de centralidades, sino que también pueden contener actividades económicas importantes y de importancia global, la norma tenía los elementos suficientes y se estaban abordando los conceptos de ciudad global dentro de los cuales se incluye la flexibilidad, en la relación del gobierno con los inversionistas privados, sabiendo que ambos persiguen el mismo objetivo: la fluidez del capital.

En el Diario Oficial de la Federación DOF del 2 de agosto de 1993, se publica el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal [21], sin embargo desde 1985 luego del sismo se aceleró su ejecución y se encontraba en revisión desde entonces, en el se establecen las Normas Generales de Ordenación, en las cuales se dan las indicaciones para determinar la altura permitida en las edificaciones, siendo básicamente la misma hasta hoy en día, la diferencia es que en 1996 por medio de la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 se llevó a cabo la publicación de PDDU y 16 Planes Parciales Delegaciones, en los cuales hay indicadores a detalle por predio que determinan, capacidades de ocupación, usos de suelo y alturas, etc.

Siendo esta normativa la aplicada para definir la altura permitida de la Torre Mayor. Actualmente la SEDUVI [22] la llama la Norma 7, de Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio y tiene estas imágenes explicando cómo funciona y cómo se aplica, básicamente se define la altura multiplicando por dos el ancho de la calle.



Cuando el número de niveles permitido en la zonificación sea menor a la altura de 2 veces la sección de la calle:

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.5 \text{ m.})$$

Ejemplo HM/ 10 (altura máxima del entrespiso 3.6 m.)

$$\text{Altura} = 2 (12 + 4.5 + 1.5)$$

$$\text{Altura} = 2 (18) = 36.$$

$$\text{Altura } 36 \text{ m} = 2 (12 + \text{remetimiento} + 1.5)$$

$$\text{Remetimiento} = 36 / 2 - (12 + 1.5)$$

$$= 18 - 13.5 = 4.5$$

$$\text{Remetimiento} = 4.5$$

Imagen No.13 *Imagen descriptiva de la Norma General de ordenación No. 7 Fuente: SEDUVI

Durante la entrevista el Arq. Aispuro nos ha hecho un croquis explicando esto y la diferencia con la herramienta de Transferencia de Potencial, que muchos medios de comunicación (24) creen que se utilizó para definir la permisividad de la altura de la Torre, pero la realidad es que esta norma de ordenación se creó tiempo después de que la Torre Mayor solicitó su licencia de construcción.

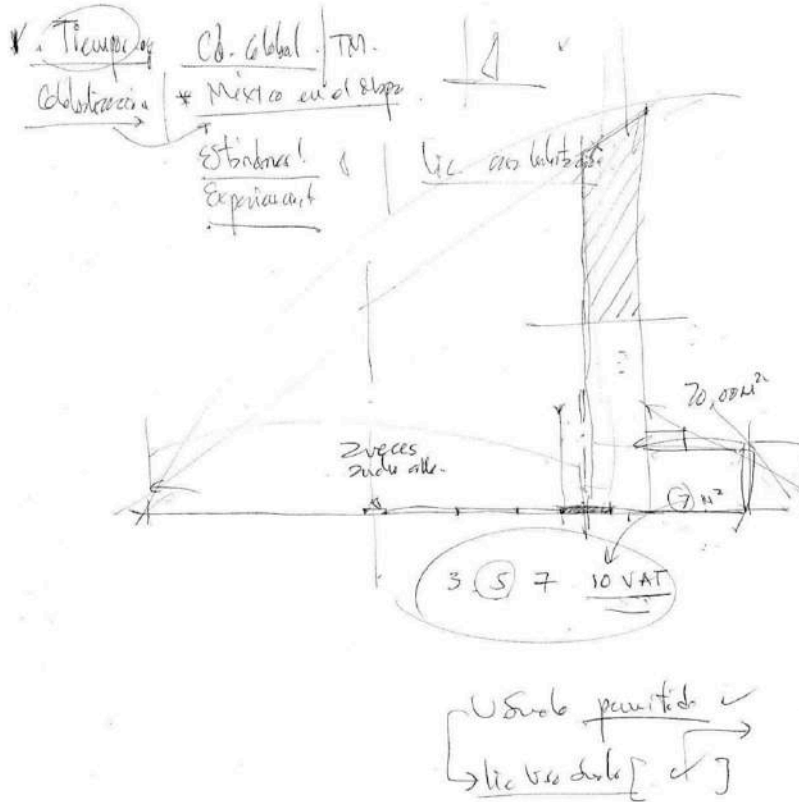


Imagen No.14 *Croquis hecho por Arq. Arturo Aispuro durante la entrevista

Transferencia de Potencial, esquema, surgido en 1996 para toda la ciudad, aunque tiene un

antecedente que sólo se usaba para el Centro Histórico en 1988. Este permite al propietario de un inmueble (público o privado) transferir su derecho de construir a otro edificio, o el potencial de desarrollo urbano de un espacio a otro. Los recursos originados por el sistema se destinan al mejoramiento, rescate y protección de las áreas de conservación patrimonial y suelo de conservación. [23]

Desde la gestión del proyecto, desde el marco legal normativo, estaban los principales impedimentos, no fue fácil. La norma no estaba diseñada para albergar proyectos de esta magnitud, ni visión económica, ni a expertos que revisaran el proyecto (lo cual definía un problema técnico), protección civil incluso no sabía como podría salvaguardar un proyecto con esas dimensiones, ni tenía el equipo ni el entrenamiento de su gente para ello, ni se tenía la capacidad de regular su impacto durante su construcción o su impacto en la ciudad una vez terminada. Se estaba vinculado con procesos constructivos y tecnología completamente obsoleta. Este estado de incertidumbre fue con lo que se tuvo que luchar principalmente, por parte de funcionarios públicos, ciudadanos, medios de comunicación, etc. quienes imaginaban un proyecto así podría colapsar alrededor del edificio y se sumaría al problema crónico de la Ciudad de México en materia de servicios públicos. Por lo que lo primero que tuvo que hacer la Torre Mayor mientras se llevaba a cabo su construcción fue el de mejorar todos estos servicios públicos para evitar el imaginado y previsible colapso. Existía la contribución por medidas de mitigación, en el caso de la Torre Mayor no fue suficiente el monto que la norma calculaba, ya que en realidad no había una norma que regulara esto, sólo había un Código Financiero que establecía un monto a pagar por m² de construcción, pero el proyecto aportó todo lo que fue necesario para mitigar el impacto de su existencia y garantizar su buen funcionamiento.

Se buscaba a través de un racionamiento económico inmobiliario comercial, que este proyecto garantizara a sus inquilinos todos los servicios y que no fallara, ni les faltara nada nunca y en caso de suceder la falta del recurso, el proyecto tiene una segunda e incluso tercera forma de obtener el recurso para que no falte. Incluso el estacionamiento que se le asignó a la Torre Mayor no fue suficiente y este se amplió casi al doble.

En cuanto a la estructura de la Torre Mayor, para que esta resistiera al sismo se usó tecnología de la NASA, que incluía amortiguadores, entre una amplitud de elementos tecnológicos de punta.

En cuanto a su comercialización, también era innovadora. No existía en el mercado competencia alguna, nadie ofrecía los servicios que la Torre Mayor ofrecía para oficinas de primer nivel A+, ni con los estándares internacionales con los que se manejaba, ni de atención al cliente, confort, etc. Esto incluía el darle valor al diseño por parte de los grandes desarrolladores, quienes a partir de la Torre Mayor, voltearon a ver a los Arquitectos extranjeros o nacionales o una mezcla de ambos para desarrollar sus proyectos, porque entendieron que ese valor invertido, daba rentabilidad a su propio proyecto. Al cumplir con estándares internacionales en el suelo nacional de la Ciudad de México fue posible el que empresas transnacionales como Delloite se instalaran en ella, y hoy sabemos que más de la mitad de la Torre está habitada por extranjeros, e incluso todas las transacciones económicas se hacen en dólares. Que aunque se inserta en el espacio físico del territorio nacional, puede tener poco que ver con el contexto circundante [3] (cómo se ve en la fotografía área de la Torre Mayor, más adelante). Lo que cambió el mercado de oficinas por completo. Dando como resultado una nueva geografía corporativa. [3] Logrando, por primera vez en la historia de la ciudad, ajustar los precios al potencial de desarrollo. [3]

Así, la aportación de la Torre Mayor a la ciudad, es el de dar una discusión diferente, que no existía y que el país se propone crear nuevos estándares.

“Gobiernos creen que solo el mercado capitalista puede reactivar la economía y se colocan al lado de bancos, constructoras y promotoras.”
Jordi Borja

La visión de elegir el predio y de desarrollarla en esa zona teniendo como prioridad la buena ubicación, permitió que se consumara el proyecto y no le pasara como a muchos otros proyectos que no pudieron realizarse. Una buena ubicación incluye muchas cosas, más allá de lo físico, es simbólico y todos tienen que ver al proyecto con buenos ojos, desde la visión política, el simbolismo que esta transmitirá, la percepción de los vecinos que pasarán por ahí todos los días, las empresas transnacionales que la usaran para llevar a cabo sus procesos globales, los funcionarios públicos que tienen que revisar y autorizar el proyecto y hacerse responsables por autorizarlo. Elegir una ubicación también incluye elegir la norma con la que se trabajará, la gente con la que se trabajará, las conexiones con las que se servirá el proyecto en todas dimensiones, etc.



*Imagen No.15 *Vista aérea de la Torre mayor Fuente: (5)*

La Torre Mayor, está hecha con el contexto y con la norma que estaba vigente en ese momento y con la visión (en diferentes planos) que se tenía en ese momento. Esta hecha para ese contexto y se pueden, como ya se demostró, hacer edificios como la Torre Mayor e incluso más altos que la Torre Mayor, sobre el mismo Paseo de la Reforma, entonces, me parece que la Torre Mayor está perfectamente en su contexto. [20] Quizá aún haya mucho que se pueda mejorar y acabar de entender de cómo estos proyectos detonan o alimentan una centralidad urbana y económica, en cómo deben de estar conectados y ubicados en la ciudad y en como los flujos económicos de capital que dependen de estructuras económicas globales, ejercen presión sobre estas estructuras físicas, definiendo la vida de las personas que estarán involucradas con este proyecto, desde los que tienen la visión de concebirlo y lo ejecutarán, lo que lo autorizan, lo regulan, coordinan, los que

lo habitarán y trabajaran en el, los que se llevarán la ganancia y los que lo percibirán en su día a día como un elemento que define la forma de vida de su zona, ciudad, región y hasta mundo.

A manera de conclusiones, el capital, no es el enemigo tanto como tampoco es la salvación, existen ejemplos de inversión de capital en diferentes ciudades en el mundo que han obtenido buenos resultados, así como hay ciudades en que no les ha funcionado, incluso en la misma inversión puede haber cosas que funcionaron y cosas que no. Al no comprenderse bien el problema y al no lograr solventar la complejidad de incluir a todos los actores en la intervención del espacio en la ciudad, se incurre en graves fallas que evitan la fluidez en su funcionamiento, evitando su correcto desarrollo en todos los sentidos de la palabra y afectando a todos los actores involucrados en ese espacio a largo plazo. Porque a corto plazo el sector económico puede parecer triunfador, incluso el sector público como una estrategia política (posicionarse), por haber dado las facilidades; pero a su vez todos somos el sector social y si no se satisface de manera tripartita a los sectores, tarde o temprano estallará un problema con el sector social (movimientos sociales) que hará que se pierda capital y exista un desgaste entre los tres sectores que podría considerarse innecesario o potencialmente eliminable. Por lo que al considerar todo esto en una inversión de capital en la ciudad puede acercarnos a una mejor inversión del mismo e incluso a obtener más ganancias que resulten en un mayor beneficio para las ciudad y sus ciudadanos.

Después de todo este análisis del ensayo estamos acercándonos a entender cómo la cualidad espacial puede aumentar la ganancia al invertir capital. Esto requiere del trabajo conjunto de varias disciplinas que para el objeto de este ensayo manejaremos dos: Geografía económica y planeación urbano-arquitectónica (que quizá son cuatro). El objetivo es aplicar el conocimiento del funcionamiento de las cadenas productivas globales en la reestructuración de las geografías de la economía mundial a través de las transnacionales y sus demandas para insertarse en el espacio dentro de la ciudad. Para responder a preguntas como:

1. Cómo es que (a grandes rasgos) las demandas de las transnacionales para ubicarse en el espacio afectan la ciudad.
2. Qué acciones pueden manejarse o se están manejando para usar el impacto (que su inserción en el espacio causa) en beneficio de la ciudad (incluyendo a sus ciudadanos, que aunque parece ser redundante decirlo, a veces parecen ser dos cosas separadas).
3. Qué cualidades tiene que tener el espacio para recibir estas funciones globales en la ciudad (ej. flexibilidad, compacidad, movilidad, etc).

Al responder estas preguntas se busca repensar la ubicación de funciones, recursos y procesos urbanos en la ciudad. Considerando que si todo está en constante y necesaria transformación, también lo está el concepto del espacio utilizado para recibir las funciones, recursos y procesos urbanos.

Entendiendo que al estudiarse desde la visión de la geografía - económica y social, se puede dar un mejor acercamiento de cómo esta conceptualización de "espacio" está afectando al diseño de este mismo espacio. Al entender el concepto desde estas disciplinas (y se estudien sus autores) se pueden distinguir elementos que nos lleven a una aproximación, que buscaría complementar el actual análisis/programación/conceptualización/diseño de estos espacios.

Actualmente, al ser prioridad que los espacios reflejados o contenidos en inmuebles dentro de la ciudad, respondan a una obtención de una ganancia. Siendo esta una demanda por parte del sistema económico que nos rige y que desde hace unos años de manera creciente ha visto en la inversión inmobiliaria, en infraestructura, servicios urbanos, etc. dentro de la ciudad, una gran capacidad de obtención de una tasa de retorno enorme (mas que en otro tipo de inversiones). Volviéndose el sector económico o privado el principal protagonista y quien marca el paso en el desarrollo de la ciudad al buscar obtener la mayor ganancia. El sector público busca facilitar estas inversiones y que a su vez generen desarrollo económico en la ciudad para mantener activo el flujo de capital con la esperanza de que esta acción tenga satisfecho al sector social que ejerce su ciudadanía en estos espacios.

3. Procesos de re-estructuración de la Ciudad de México.

3.1 Espacios urbanos en disputa y ciudad inclusiva.

En la actualidad el Valle de México tiene más de 20 millones de habitantes, cifra que equivale al 17% de la población nacional. Poco menos de la mitad de la población de la zona metropolitana vive dentro del Distrito Federal. Si bien el crecimiento de la población se ha desacelerado notablemente en el Valle de México, durante la última década promedió 1.2% anual y la población en las zonas periféricas creció más rápido que la del núcleo urbano. Esto se sumó a la expansión de la zona urbana, por lo que se incrementó la necesidad de mejor y mayor infraestructura urbana. Afortunadamente, al expandirse la zona urbana no se ha reducido la densidad urbana. En comparación con ciudades europeas u otras ciudades latinoamericanas, el Valle de México mantiene una población bastante densa de 13 500 habitantes por km². [31]

*¿Qué ciudad recibe la vivienda intraurbana?, ¿Cuál es la definición de lo intraurbano? ¿Cuáles son sus características principales? ¿Cuál es su relación con el patrimonio urbano y las zonas centrales de la ciudad? De todos esos antecedentes que mencionamos antes es que surge la ciudad y hoy tiene las características de una metrópoli. De aquí surgió la ciudad, creció desde su traza original y conteniendo a los fenómenos sociales, económicos y culturales... ya que la ciudad es: *Es una invención humana que obedece a necesidades sociales, económicas y culturales de proximidad, intercambios límites físicos, vínculos con el pasado. No es solo calles y construcciones. Es fundamentalmente una organización social en un espacio socialmente construido y constantemente reproducido* [10]*

Al momento de proponer una ciudad compacta con vivienda intraurbana se está interviniendo el casco consolidado o histórico de la ciudad como una centralizada, que *aunque no se cuenta todavía con un cuerpo teórico que permita identificar e interpretar cabalmente la estructura y el funcionamiento de la metrópoli, y particularmente la del tercer mundo, es indudable que el tema de la centralidad (“ciudad central”) juega un papel decisivo para su comprensión. En México, después de varios años de relativo desinterés en cuanto a la Ciudad Central, la coyuntura abierta por los sismos de 1985 ha planteado una serie de problemas sociales y políticos específicos de este espacio, al mismo tiempo que ha revelado fuertes carencias en el conocimiento de su problemática.* [11] y ya que la ciudad de México es una ciudad de ciudades, tiene varios centros históricos que son intervenidos o zonas de atracción económica al tener una concentración de actividades, flujos y contener diferentes atractivos y que varios autores les llaman “**espacios urbanos en disputa**”, *estas centralidades orientadas a usos recreativos, usos mixtos, con funciones centrales creadas desde la planeación urbana en general la mayoría se encuentran en la llamada: ciudad central, la cual consta de Delegaciones: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza, que hoy cuentan con Planes Parciales de Desarrollo Urbano (antes ZEDEC) Colonias: Juárez, Cuauhtémoc, Roma, Condesa e Hipódromo, dentro de la Delegación Cuauhtémoc. Irrigación, Polanco y Lomas de Chapultepec, dentro de la Delegación Miguel Hidalgo. Lindavista, dentro de la Delegación Venustiano Carranza y Del Valle, Nápoles e Insurgentes Mixcoac dentro de la Delegación Benito Juárez.*[1:232] Estas colonias algunas tienen centros antiguos o surgen de lo que eran pueblos coloniales o que llegan a tener raíces más antiguas prehispánicas y hay otros que son de tiempos del porfiriato o modernos.

Estos, los llamados “espacios en disputa” atraen la mirada de la promoción inmobiliaria que busca beneficiarse de todo ese valor que la sociedad que habita la zona ha construido, valor histórico que es estético, puede tener edificios históricos, casonas antiguas, cascos de haciendas, incluso fábricas viejas que se renuevan y cambian de uso logrando un gran atractivo, áreas verdes o parques, alguna atracción turística o de recreación o cultura, alguna fuente de empleo, tener una ubicación central o estar muy próxima a una centralidad de algún tipo, entre otras muchas posibles

razones. Es en estas zonas donde se insertan proyectos inmobiliarios y en los últimos años de gran envergadura, densidad e impacto urbano, ecológico, social, cultural, etc. Es el tema de la competitividad el que domina la política urbana y la urbanística, siempre más inclinada hacia el objetivo de hacer la ciudad más atractiva, capaz de atraer recursos externos. (...) Con la globalización los mecanismos de la integración son cada vez más débiles, sea al interior de la ciudad como respecto del territorio que la circunda. La ciudad productiva profundiza cada vez más la separación entre actividades locales, formales e informales, en condiciones de sobrevivir solamente porque están situadas en lugares precisos, y ligadas a un mercado también preciso y actividades que se desarrollan en el mercado mundial, que funcionan muy bien sin aquellas ni sin sus lugares y territorios, y con las que tienen poco o nada que compartir. [49]

Hace falta establecer una metodología de "ciudad inclusiva" que es el lugar donde cualquiera, independientemente de la condición económica, del sexo, de la edad, de la raza o de la religión, puede permitirse participar productiva y positivamente en las oportunidades que la ciudad tiene para ofrecer (Hábitat II, 2000). Ciudad productiva y ciudad inclusiva son dos modalidades de existir no fácilmente conciliables. Con la descentralización, la tarea de combatir los efectos de la exclusión se confió a los gobiernos locales, pero para poner en marcha estrategias inclusivas es necesario establecer en qué tipo de inclusión se está pensando, en qué términos y a beneficio de los intereses de quién: a la noción de ciudad inclusiva se le pueden otorgar significados muy distintos que derivan en estrategias muy diferentes. La inclusión no puede reducirse a la integración de los asentamientos irregulares y de la actividad informal en los mecanismos del mercado formal de la casa, de los suelos y del trabajo. Esto significaría desconocer las diferencias, no admitir que la ciudad y las sociedades urbanas de los países en desarrollo evolucionan en contextos institucionales, siguiendo normas sociales y sistemas de valores específicos no siempre reorientables a la lógica del mercado dominante. La lucha contra la exclusión y el reforzamiento de la inclusión requieren políticas urbanas, económicas y sociales al interior de las cuales se establezca con claridad el derecho a la ciudad: políticas integradas en las cuales los temas de la pobreza, de las condiciones habitacionales, de las oportunidades del ingreso se enfrenten conjuntamente, de manera integrada. [49]

Lo que más molesta a la gente que habita la zona es la falta de inclusión en el desarrollo de los proyectos, la falta de escucharlos a ellos que conocen y habitan la zona, que tienen un arraigo y una forma de apropiarse de ese espacio, no hay participación, no hay un canal de diálogo establecido de los habitantes con la administración pública que esta autorizando y gestionando esos proyectos. Esto es lo que más molesta a la gente y genera y acentúa los conflictos. Si se logra realizar el proyecto los daños son irreparables y puede existir expulsión de la gente oriunda por la sustitución de habitantes con mayor capacidad económica, ruptura del tejido social, daño a costumbres culturales de la zona, pérdida de capital humano al no conocerse y no ser aprovechado. La percepción de la gente es que es invadida, se les impone un proyecto que no puede ser un proyecto "adecuado" para la zona nunca, si no se llevo a cabo con la participación de la gente. Si el problema político es la dificultad de integrar a sus ciudadanos en el proceso del desarrollo de los proyectos, no esta mal la gente, no son ellos los conflictivos que hay que ignorar para que las cosas se hagan más rápido y se cumplan los tiempos de la circulación del capital, es la falta de establecimiento de canales de comunicación entre actores, entre ciudadanos y la administración pública que coordine con la promoción inmobiliaria sus acciones.

La ciudad del espacio disputado, características (básicas) [1]:

- Son las zonas más urbanas
- Valorización del espacio público (urbanismo moderno)
- Mejor ubicación
- Mejores servicios (completos y diversificados)
- Mejores vialidades de conexión (con el resto de la metrópoli)
- Estructura urbana con traza planeada (ideas específicas y elaboradas)

Todos estos elementos atraen a población que quiere gozar de estas caracterizas y que estas

zonas tienen:

- Pueden hacer la experiencia de la heterogeneidad social y cultural propia de la metrópoli. Ya que pueden fácilmente habitar la metrópoli desde su espacio local apreciar los muchos servicios a su alcance y vincularse fácilmente con el resto de los lugares valorizados de la metrópoli.
- No necesitan alejarse de su vecindario para resolver sus necesidades
- Las colonias aledañas se encuentran claramente diferenciadas y esto los distingue
- La metrópoli aparece manejable y hasta amable
- Saben como tratar la ciudad, resulta relativamente fácil y logran disfrutar la Ciudad de México, aún dentro de su aparente desorden

Estas zonas son tan atractivas y que surgen de ellas peligros como el de la gentrificación y la tercerización, dos características que sufren sus actuales moradores: Se vuelven objeto de diferentes intervenciones, como la inversión inmobiliaria y las intervenciones urbanas que alteran la condición de privilegio de la que gozan sus habitantes. Dejando de ser lugares tranquilos, viéndose esto amenazado cuanto más se pone "de moda", se dan cambios de actores económicos quienes están interesados en aprovechar la centralidad y calidad urbana

Son espacios disputados por su latente potencialidad de uso intensivo del espacio, lo que los convierte en:

- Lugares de paso
- Metas de un público en busca de calidad urbana y diversión
- Áreas de negocios, centros de diversión nocturna
- Zonas más exclusivas y dinámicas del país

Problemática: Lo habitable está siendo desplazado por lo moderno.

Se está llevando a cabo una sustitución de valor de producción y consumo desmedido por lo que antes era la libertad humana. La ciudad se diseña bajo cánones de productividad y no de habitabilidad. Dejamos que nos borren la memoria y nos quiten la vida y estamos permitiendo que nos dejen ocupar un lugar en vez de habitarlo. Nos estamos volviendo seres neuróticos que pierden su humanidad y solo consumen y producen... [12]

Así, a nivel mundial se establece que la tendencia y el modelo ideal a atender es el de la "ciudad compacta", modelo que ha sido abrazado por nuestro gobierno federal con gran entusiasmo a pesar de las críticas fuertes que está tendiendo desde hace ya varios años por diferentes estudiosos de diferentes países y universidades.

3.2 Ciudad compacta. Análisis de este concepto "ideal".

Ciudad compacta. orígenes, análisis, global del término:

Modelo y concepto de "ciudad compacta", abordaremos el tema desde tres aproximaciones:

1. Desarrollo del concepto de "Ciudad compacta" en el contexto de la sustentabilidad y la globalización.
2. Su contextualización en el desarrollo urbano de la Ciudad de México; en el discurso institucional.
3. Crítica: Su aplicación solo en forma y no en contenido; consecuencias.

Sus antecedentes, parten del hecho de que no hay una definición aceptada a pesar del uso común del término a nivel mundial y la imagen de los que la abrazan suele tener sus orígenes en el idílico imaginario es la de la ciudad preindustrial, ya que de otra forma, la gente se niega a vivir en una

ciudad bajo la concepción de una zona de alta densidad, congestionada, con construcciones de gran altura y contaminada. Parece que se niega esta tendencia de la ciudad compacta y que en realidad se está buscando el aminorar lo duro de la imagen real de esta inercia inevitable que tienen hoy en día las ciudades. Aunque la postura más neutra es la de creer que esta es la inercia y que dentro de ella hay que buscar la forma de que sea lo más agradable posible.

Los orígenes del concepto de “ciudad compacta” son definidos por Dantzig y Saaty, quienes acuñan el término en 1973. Cuyo principio fundamental es el de la Primacía de los procesos sobre la forma. [13]. Ahora analizaremos desde donde surge la concepción del término. George Dantzig, Matemático (EUA) quien se dedica al análisis de eficiencia de procesos, en 1947 crea el “Método simplex”: el cual tiene por objeto reducir variables, pasos y por lo tanto tiempo; trabajando con la complejidad del peor escenario que es donde existe la mayor cantidad de variables. A este modelo creado por el autor del concepto de “ciudad compacta” tiempo después se le supera con el modelo teórico: “Polynomial complexity”, creado por Khachiyan en 1979 la cual surge de agrupar las variables para trabajarlas. En su aplicación práctica esto es superado por: “Polynomial complexity non simplex, interior interior point”, por el mismo Karnarkar en 1984 con su aplicación en horarios, rutas y planeación. Hacemos esta referencia para resaltar que incluso en el tema de la eficiencia desde la disciplina de las matemáticas sus teorías ha sido superadas por otras que aceptan un mayor grado de complejidad, por lo que este concepto en la planeación urbana debiera seguir el mismo camino.

Por otro lado Thomas Saaty considerado como Arquitecto/Inventor/Analítico (Iraq), que podríamos creer que es quien le daba el equilibrio a Dantzig al ser arquitecto y sus propuestas podrían tener una mayor sensibilidad al respecto, pero la realidad es que era arquitecto en otro sentido de la palabra, ya que el trabajaba para el pentágono construyendo estrategias de diferentes ámbitos. también creo el análisis multicriterio (síntesis de variables) enfocados a la toma de decisiones a gran escala.

El concepto de “ciudad compacta” así, se gestó bajo las siguientes consideraciones:

- 1. Forma urbana:** Asentamientos de alta densidad, menos dependencia del automóvil, límites de las periferias
- 2. Características espaciales:** Uso de suelo mixto, diversidad estilos de vida e identidades.
- 3. Funciones sociales:** Equidad social, autosuficiencia individual en la vida diaria, claridad de las funciones del estado.



Mapa No.3, elaboración propia

Cuando se habla de “ciudad compacta” desde la preconceptualización de la ciudad preindustrial (finales del siglo XIX) se considera que *el espacio urbano y la vida social, se caracterizaban por la concentración y la heterogeneidad... Las funciones no estaban separadas espacialmente, las fábricas se construían cerca de las casas, y comercios y servicios se intercalaban con residencias.* [14] Pero se deja de lado que: *En las áreas centrales se concentró los grupos superiores de la escala social, y la misma cosa ocurre con la mejor edificación y arquitectura. Estas ciudades decaían social y físicamente hacia la periferia, con la sola excepción de la dirección geográfica en que se fue formando una suerte de cono de ciudad “moderna” [Sabatini, 2000]*

Lo compacto tiende a dispersarse: *En la formación de las metrópolis contemporáneas las originales manchas urbanas compactas empiezan a desintegrarse e incluso dispersarse [9:229]*

¿Cómo contribuye el concepto de ciudad compacta a la sustentabilidad? Esto lo hace desde su influencia de la globalización en la de ciudad compacta, la definición de Globalización para (*Banco Mundial, 2007*) es la creciente integración de economías y sociedades en el mundo, así como (*Banco Mundial 2000*) la circulación global de bienes servicios y capital, pero también de información, ideas y personas. Siendo las características principales de la globalización:

- 1 - No hay resistencia mundial a integración de sociedades e integración de economías. (Liberación de los mercados)
- 2 - Hay resistencia en la desregulación y regulación de corporaciones (disminución de poder del estado). [15] *Estas dos son las características del modelo político económico neoliberal. [15]

Consecuencias de la globalización-neoliberal:

“Todo el argumento del neoliberalismo es que debe permitir al mecanismo del mercado dirigir el destino de los seres humanos”. [15] Las ciudades se convirtieron en blancos estratégicos para experimentos de políticas neoliberales. [15] La compacidad mejora los flujos económicos. Atracción de capitales globales como el fin fundamental de las ciudades. Se busca la sustentabilidad desde tres puntos para que sea completa:

- 1-Sustentabilidad Económica 2-Sustentabilidad Social 3- Sustentabilidad Ambiental.

Suele quedarse el discurso sólo en la primera sustentabilidad, sin llegar a cubrir las dos últimas. La razón es la difícil viabilidad de generar datos duros para medir la eficiencia de la aplicación de los conceptos de la “ciudad compacta” y si se logra la suficiente estabilidad y capacidad metodología y de coordinación es difícil que esta se logro en otros países de la misma forma para poder comparar alcances. También es difícil medir el impacto ambiental y social a través de la ciencia, ya que no se ha logrado convencer de su veracidad de medición. Por lo que cuando en el proceso de aplicación se tienen que tomar decisiones, existe una tendencia de inclinarse hacia la eficiencia económica que es la que ve resultados a corto plazo.

Analizando la aplicación práctica del discurso teórico de la ciudad compacta, se encuentran estas constantes [13; *traducción propia*]:

1. Alta densidad habitacional y trabajo
2. Mezcla de usos de suelo
3. Máxima rentabilidad del suelo
4. Incrementar la interacción social y económica
5. Desarrollo urbano continuo (sin dejar baldíos)
6. Límites claros
7. Infraestructura urbana
8. Transporte multimodal
9. Alto nivel de accesibilidad local y regional
10. Alto nivel de conectividad urbana interna y externa (incluyendo autos peatones y bicicletas)
11. Alto grado de cobertura de superficie impermeable
12. Baja proporción de espacios abiertos
13. Control y coordinación en la planificación urbana
14. Suficiente capacidad de los gobiernos para financiar los servicios de las zonas urbanas y la infraestructura.

Si comparamos estas características con las que propone la SEDUVI, 2012 (ver tabla) podremos encontrar estas similitudes (marcadas con colores) y las diferencias parecen ser importantes para poderse ejecutar lo mejor posible este modelo “ideal”.

<p style="text-align: center;">“Compact City”</p> <p style="text-align: center;"><i>Su principio fundamental, es la primacía de los procesos sobre la forma.</i></p> <p>Forma urbana: Asentamientos de alta densidad, menos dependencia del automóvil, límites de las periferias</p> <p>Características espaciales: Uso de suelo mixto, diversidad estilos de vida e identidades.</p> <p>Funciones sociales: Equidad social, autosuficiencia individual en la vida diaria, claridad de las funciones del estado.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alta densidad habitacional y trabajo 2. Mezcla de usos de suelo 3. Máxima rentabilidad del suelo 4. Incrementar la interacción social y económica 5. Desarrollo urbano continuo 6. Límites claros 7. Infraestructura urbana 8. Transporte multimodal 9. Alto nivel de accesibilidad local y regional 10. Alto nivel de conectividad urbana interna y externa (incluyendo autos peatones y bicicletas) 11. Alto grado de cobertura de superficie impermeable 12. Baja proporción de espacios abiertos 13. Control y coordinación en la planificación urbana 14. Suficiente capacidad de los gobiernos para financiar los servicios de las zonas urbanas y la infraestructura. 	<p>SEDUVI, Agenda para la ciudad (2013)</p> <p>Ciudad compacta</p> <p>Dimensión medio ambiental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimización de recursos naturales, ambientales, económicos <p>Dimensión físico-espacial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversificación y mejoramiento de Infraestructuras y redes: servicios y transportes <p>Dimensión social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promover estilos de vida mas sanos a través de la proximidad territorial
--	--	---

Tabla No.2 Elaboración propia, basada en información sección 3.2

Crítica: De la teoría -> discurso -> práctica

Lo que realmente se hace (la forma):

- Verticalidad
- Densificación
- Clara morfología urbana
- Cambio de usos de suelo

VS

- Congestionamiento vehicular
- Especulación
- Segregación

¿Es factible su aplicación, en forma y contenido?

Lo que realmente no se hace (el contenido):

- Pensar en como disminuir el crecimiento demográfico
- Tener suficiente capital de inversión
- Fuerte liderazgo el Estado para la implementación de la política pública
- Análisis previo a la intervención, y el monitoreo después para la verificación del cumplimiento de objetivos.
- La sociedad se tiene que comprometer a participar en todo momento en su desarrollo.

Conclusiones preliminares:

COMPACTO a DISPERSO

- Son (formas) complementarias no contradictorias. - Una forma no sustituye a la otra. - Ambos

operan hoy al mismo tiempo (se necesitan para existir) en la Ciudad de México.

Zona Compacta - concentración de bienes (alto costo del suelo)

Zona Periférica - baja productividad – especulativa, que acomoda a:

- Clase social - que no Gene acceso a lo compacto por costo.
- Clase alta - que huye de lo compacto a conjuntos residenciales exclusivos.

SEGREGACIÓN ESPACIAL

Que se define por el acceso a la ciudad resulta del modelo económico y de los diversos ingresos que tiene la población traducidos en acciones físico espaciales.

FRAGMENTACIÓN

Falta de continuidad urbano-social y territorial (conociendo escala y fenómenos locales).

Compacidad a Fragmentación

Con la capacidad de aplicación actual de la compacidad: - A través de la localización selectiva de ciertas áreas urbanas Se necesitarían un gran capital de inversión y gran capacidad administrativa para trabajar toda la ciudad al mismo tiempo para evitar un “zoning”= utopía - El tamaño (escala) viable de las intervenciones Necesidad de discriminación para intervenir zonas de la ciudad que den una mejor ganancia a la inversión hecha. = se fragmenta mas el espacio urbano en lugar de compactarlo.

Medición de impactos positivos/negativos de la ciudad compacta:

- Difícil generación de datos locales (capturación/obtención/capacidad de comparación global)
- Evita darle un cercano seguimiento a las implementaciones, como es recomendado para ir mejorando políticas de intervención.

COMPACIDAD <— —> SEGREGACIÓN <— —> FRAGMENTACIÓN

Están correlacionadas.

No existe un solo modelo de ciudad compacta aplicable a todas las ciudades sino que cada ciudad debe tomar y desarrollarlo desde decisiones locales, o es solo un concepto descriptivo/calificativo, es decir no es una categoría teórica ni un rasgo universal o necesario para todas las ciudades.

3.3 El regreso a la ciudad construida, patrimonio, renovación urbana desplazamiento poblacional y más.

¿Qué está pasando hoy con la ciudad? ¿Cómo le ha afectado todo esta historia de desarrollo como ciudad y sus influencias de crecimiento?. Carrión [43] responde diciendo que estamos de “**regreso a la ciudad construida**”. Paradójicamente, frente al cambio de escala y a la internacionalización de la ciudad hay también un cambio de sentido en el urbanismo: la introspección. El urbanismo que se desarrolló predominantemente en América Latina, fundado en su periferización, entra en una nueva etapa. Si la lógica de urbanización de la ciudad -sus procesos reales y normativos- se dirigió fundamentalmente hacia la expansión periférica, en la actualidad lo hará hacia la ciudad existente, hacia la urbe consolidada (Borja, 1988). Se observa una mutación en la tradicional tendencia del desarrollo urbano (exógeno y centrífugo), que privilegiaba el urbanismo de la periferia; a uno que produce un cambio de dirección hacia la ciudad existente (endógeno y centrípeta). De allí que se observe un cambio de mirada en las políticas, en la planificación y en la intervención urbanas, que empieza por descartar aquella concepción que señala que no se puede urbanizar un terreno dentro de la ciudad porque éste solar es urbano o, lo que es lo mismo, que no se puede volver a urbanizar la ciudad. Hay una necesidad de optimizar los costos de urbanización va en relación con el incremento de la concentración de la población, lo cual obliga a procesos de renovación urbana por modificación de los usos de suelo, el recambio

del contenido social de la población o el incremento de su densidad. Sin duda que esto nos plantea el reto de desarrollar nuevas metodologías, técnicas y teorías que sustenten esquemas de planificación para ciudades construidas (y por construir). Y esto porque la ciudad es un producto sin fin, en permanente proceso de construcción-reconstrucción. “La ciudad es un producto, una mercancía única y maravillosa que, paradójica- mente, mientras más se la consume más se (re)produce. Esta es una diferencia significativa respecto del resto de las mercancías, porque luego de su consumo desaparecen. La ciudad, en cambio, se transforma, nunca se acaba, está en permanente construcción-reconstrucción”. Con esta vuelta de prioridad a la urbe previamente construida, el suelo urbano cobra un sentido sustancialmente diferente. Aquí el tema de los usos de suelo debe ser redefinido, porque las actuaciones urbanas, independientes de su magnitud y funcionalidad, actúan sobre suelos producidos social- mente como urbanos y no como en el caso del modelo anterior, en suelos planos -o al menos rurales- donde las redes sociales son insubsistentes o menores. Esto nos plantea nuevos retos vinculados a las accesibilidades, a las centralidades intraurbanas, a las simbologías existentes y a las tramas de relaciones sociales que les da sustento. [43]

Uno de los cambios que considero más importantes que Carrión [43] plantea en este regreso a la ciudad construida, es que también viene un cambio o evolución de los modelos de gestión y políticas del suelo, plantea que es el “**retorno a la ciudad Estado**”. El gobierno local tiene un radio de influencia territorial superior a sus límites legales actuales, así como va más allá de sus tradicionales competencias de acción sectorial (servicios). Se está en un proceso de constitución de un real gobierno de totalidad, contrario al municipio de servicios regentado por un gerente. Mucho más si se tiene en cuenta que los gobiernos municipales se fortalecen -al menos en las grandes ciudades metropolitanas- sobre la base de nuevas competencias e inéditas responsabilidades que desbordan su tradicional jurisdicción territorial. Uno y otro caso conducen a la recentralización (posicionamiento) e internacionalización (cosmopolización) de la ciudad. La gobernabilidad dependerá de la capacidad de articular sus nuevas funciones, de generar nuevos modos de gestión y de vincular a la administración a los actores públicos y privados.

Renovación urbana y sus afectaciones en la división social del espacio [44]:

Si bien no son sólo las **políticas habitacionales** las que tienen incidencia en las diferencias socioespaciales en la ciudad, es evidente que los diferentes programas y acciones desarrollados por los organismos de vivienda han tenido un impacto considerable en la trama urbana y en la división del espacio. Además de la política de vivienda, hay medidas reguladoras del Estado que influyen en la división del espacio, como los **planes reguladores**, que afectan principalmente los usos del suelo en las ciudades. Por otra parte, existen instituciones de carácter fiscal destinadas al cobro de impuestos prediales, derechos por servicios de agua y también ciertas acciones directas del Estado, como la construcción de vialidades, la introducción de redes de servicios, los **proyectos de renovación urbana**, etc., que tienen una incidencia directa o indirecta en la organización social del espacio metropolitano.

En los 60's los proyectos de renovación urbana que se llevaron a cabo para eliminar los tugurios centrales de la ciudad, ocasionó la dispersión de gran parte de sus habitantes, que no tuvieron la posibilidad de ser realojados en el Conjunto de Nonoalco Tlatelolco, destinado a clase media con ingresos mayores a los habitantes originales de los tugurios. A diferencia de los proyectos de renovación urbano-habitacional en los 80's (después del sismo) al reconstruirse las viviendas en la misma ubicación donde la gente tenía su vivienda, permitiendo mantener su ubicación central, cercana a sus lugares de trabajo y donde habían desarrollado sus redes sociales fuertemente establecidas después de largos años de residencia en el lugar, fue positivo.

La construcción masiva de conjuntos habitacionales en zonas consolidadas de la Ciudad de México, comenta Schteingart, [44] que en términos generales, puede afirmar (por el estudios que

realizó) que cuando una unidad político-administrativa o algunas de sus AGEB suben de nivel, ello está relacionado con la construcción de un número importante de conjuntos habitacionales por medio de programas público-privados, como ha ocurrido, por ejemplo, en los municipios de Ixtapaluca, Chicoloapan, Acolman y Ecatepec, los cuales subieron dos niveles en la estratificación, entre 1990 y 2000. Esto sigue generando una expulsión de población de menores recursos a zonas donde el suelo es más barato, manteniéndose una división social del espacio estratificada y se comprueba con el hecho de que la zona oriente de la ciudad sigue creciendo con asentamientos irregulares y han permanecido como zonas de nivel más bajo en la escala durante muchos años.

Por otro lado, existe la planeación participativa [45] para llevar a cabo proyectos que incluyan renovación urbana como en el caso de la renovación de dos barrios del centro histórico de la ciudad de Córdoba, Veracruz, por medio de un proceso participativo. En éste, la ciudadanía determinó las áreas de actuación en relación con el mejoramiento de infraestructura, espacios públicos, áreas verdes, conservación de edificios históricos e imagen urbana. Los habitantes de los barrios trabajaron en conjunto con autoridades y profesionales (alumnos y académicos de la Universidad Veracruzana, en talleres de planificación participativa, foros, consultas y reuniones de trabajo regulares). Además de que con este ejercicio la ciudadanía aprendió a leer e interpretar su ciudad y su barrio de manera diferente, se contribuyó a reforzar la identidad de los habitantes con su territorio y a desarrollar el sentido de ciudadanía y responsabilidad para el mejoramiento de su entorno, para así participar en las decisiones sobre la recuperación de calles y espacios perdidos de su barrio. Que aunque después se perdió la continuidad de este esquema para ejecutar el proyecto según comenta la autora, el punto que quiero subrayar aquí es que todo está en la forma en la que se llevan a cabo los proyectos en el espacio urbano de la ciudad, con una “planeación participativa” como en este caso de Veracruz, así como en el caso de Renovación Habitacional Popular para atender la demanda de vivienda necesaria por el sismo de 1985 permite una mejor integración de estos proyectos en el espacio, manteniendo el tejido social y a su gente en la zona que habita, desincentivando el desplazamiento de población oriunda de baja capacidad adquisitiva, los conflictos sociales por una manera impositiva de ejecutar los proyectos, sin dejar de existir una renovación que busca un desarrollo económico, etc.

No me extenderé aquí con este tema, pero existen muchas formas de cómo llevar a cabo proyectos de renovación urbana, y existen muchos elementos que generan potencial conflicto y sufren de impactos o se dañan si no se les considera dentro de estos procesos. Entre ellos están:

Patrimonio urbano/ cultural/ histórico/ edificado:

El cual tiene su importancia y es necesario respetar y generar programas de rehabilitación y que permitan su integración con los elementos nuevos que se planteen y que todo esto responda a su espacio urbano específico y a las necesidades de su población. Para recuperar su esplendor y evitar su abandono que deteriora la zona que lo rodea. *Así que si una ciudad se constituye de un cambiante equilibrio entre pasado y presente, una ciudad es básicamente continuidad, transformación, renovación y retención del pasado; es coherencia entre pasado, la contemporaneidad y el futuro. [10]* La recuperación de las áreas históricas responde a la exigencia de ofrecer un producto para “vender”, en el sentido tanto amplio como restringido del término, dado que la venta de porciones más o menos grandes del patrimonio público de los centros históricos a los privados es un camino que los gobiernos locales tienden a invocar con mayor frecuencia, con la esperanza de atraer inversionistas, de iniciar la recalificación de estas partes a menudo degradadas de la ciudad y de obtener ingresos para incrementar el presupuesto público. [49]

Pueblos, barrios y comunidades indígenas originarios, que son un tipo de patrimonio que hay que respetar e integrar si romper su estructura originaria y buscar igualmente una integración.

Máximo y mayor uso de suelo, a través de la base económica de la estructura urbana:

Que es económica por naturaleza; es decir, las sociedades capitalistas se desarrollan de acuerdo a requerimientos de la circulación de fuerza de trabajo, capital y mercancías. De ahí que, la ciudad como forma física, no es el producto de circunstancias fortuitas ni su organización es improvisada,

sino que es la consecuencia histórica de las leyes de circulación de capital. En un mercado donde la fuerza de trabajo, el capital y los productos son intercambiados, el papel del espacio como tal, dentro de la ciudad es muy significativo ya que es mercancía, configurada de acuerdo a las necesidades de las fuerzas dominantes dentro del mercado, fuerzas que requieren para su propia supervivencia y reproducción de una organización espacial para la localización y circulación del capital, fuerza de trabajo y mercancías (La-marche, 1976,86) [28]. Cuidando de los efectos negativos de la destrucción creativa neoliberal.

Desplazamiento social (gentrificación):

Definición clásica (sustitución de residentes); (Clark, 2005) uso y abuso del término: cambio de usuarios del espacio por uno de mayor estatus; reinversión de capital en el espacio; desplazamiento. Fenómeno estructural del capitalismo (Lees, Slater y Wyly, 2013): nuevo paradigma en la ciudad neoliberal; áreas industriales, terciarización (Contested Cities). Demanda; nuevas clases medias prácticas globales de consumo (viejos barrios de trabajadores, industrias, ... con estéticas peculiares (Ley, 1994; Florida, 2003). Otras definiciones: duda sobre desplazamientos como inevitable; fenómeno con rasgos positivos; gentrificación sin expulsión (Sabatini 2009). [46]

Fragmentación: *La dispersión del crecimiento urbano en el territorio se ha vuelto un fenómeno mundial. La expansión urbana dispersa está acompañada de bajas densidades de ocupación del suelo, una gran separación entre las actividades urbanas que propicia la fragmentación del uso del suelo, segregación social por ingreso (o por edad), el consumo de recursos naturales importantes como la tierra agrícola y los espacios abiertos y una mayor movilidad de la población que recorre mayores distancias y se vuelve dependiente del transporte automotor. [47]*

Dispersión urbana periférica:

La política urbana favorece este patrón de ocupación de manchones urbanos en las periferias urbanas a través de tierra que pertenece al sector público o a tierras de propiedad comunal. A lo anterior hay que agregar que la pobreza y la exclusión social también extienden las fronteras de la ciudad a través de asentamientos irregulares con marcados déficits de servicios públicos y condiciones precarias de vida. Todo lo anterior está reemplazando el modelo de las ciudades más densas y compactas por un proceso hacia la dispersión urbana periférica. [47]

La desigualdad social explica los diferentes niveles de pobreza:

El crecimiento y la concentración de enormes conglomerados urbanos en donde lo que prevalece es la pobreza y la marginalidad de sus periferias urbanas, expresada a través del tipo de vivienda construida y habitada por familias que se encuentra dentro de la línea de pobreza. Desde la perspectiva de sus niveles de ingreso, difícilmente puede acceder a la obtención de una vivienda dentro del mercado formal. Cerca del 50% de las familias en el país tiene ingresos menores a los 5 salarios mínimos. [48]

3.4 Políticas Urbanas y el sentido de desarrollo de la Ciudad de México.

Política, el gran tema, la clave de todo el problema está en cómo se lleva a cabo la política, de sus intereses, del rumbo que marcan al gobernar, qué los mueve para dirigir el país. Influye mucho la capacidad que tenga la autoridad de definir canales para permitir la participación ciudadana, en donde la ciudadanía tienen la obligación de tener claridad en el conocimiento de nuestros derechos, obligaciones, así como también de nuestras necesidades para poder exponerlas contundentemente a través de los canales correctos. La falta de Estado de derecho que existe es culpa de todos nosotros como ciudadanos y necesitamos todos poner manos a la obra para que las cosas evolucionen. Se ha demostrado que la organización social se hace escuchar si tiene objetivos claros y se organiza bien; y los políticos en el tiempo han venido definiendo políticas y

programas que han venido incluyendo poco a poco la participación ciudadana. Toda esta evolución política surge del diálogo y ha venido definiendo el rumbo de la Ciudad de México. Políticamente, también se reconocen las buenas prácticas globales, para lo cual nos hemos mantenido competitivos adoptándolas y poniéndolas dentro de los objetivos de nuestras políticas locales. Todos estos intereses de comunicación global y local, constituyen la política desde la cual se descuelgan los planes y programas, así como las herramientas que usamos en la construcción de nuestra ciudad. Se hará un análisis y presentación de las mismas con el objeto de conocerlas mejor para poder aplicarlas mejor en la solución de problemas urbanos y sobre todo de vivienda. También se expone un análisis de porque ciertas cosas en la norma podrían no estar funcionando o no se han podido ejecutar de manera que nos lleven a soluciones contundentes; esto, para tener claro hacia donde nos está llevando la inercia política y se puedan hacer propuestas que retomen el esfuerzo de lo que si está funcionando y se considere lo que parece no estar funcionando para no mantener o seguir repitiendo esquemas que no traen los resultados esperados de vivienda.

Por otro lado, en el campo de la **planeación y gestión de las ciudades** parece haber un consenso importante sobre la necesidad y oportunidad de la **densificación al interior de las mismas** (Glaeser, 2012; Newman y Kenworthy, 1989; Owens, 1992; 1994; Crookston 1996). **La utilización intensiva de zonas de la ciudad bien servidas y con toda la infraestructura disponible** es cada vez más una prioridad en muchas ciudades alrededor del mundo. Las presiones de crecimiento urbano intentan cada vez más ser resueltas a través de programas y proyectos de densificación urbana. Diversos organismos internacionales y centros de pensamiento (UNHABITAT, 2013) abogan por un modelo de **crecimiento urbano más compacto** que aproveche diversas zonas de las ciudades que ya se encuentran insertas en el entramado urbano pero que presentan procesos de deterioro, subutilización o despoblamiento. A pesar de ese aparente consenso lo que no termina de resolverse es cómo debe lograrse este objetivo. [25]

La política habitacional, concebida como la forma en que el Estado interviene en el problema de la vivienda, y expresada en lineamientos, programas y acciones específicas para orientar la producción de las áreas habitacionales para la población de menores ingresos, debe ser considerada como un componente importante de la política social y tener principalmente un objetivo social [33]

Políticas Urbanas. Sentido de desarrollo de la Ciudad de México, tendencias:

Planeación urbana:

- SEDATU - coordinación general:

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano es la institución de la Administración Pública Federal cuyo propósito es planificar, coordinar, administrar, generar y ejecutar las políticas públicas de ordenamiento territorial, asegurar una vivienda digna, un desarrollo urbano y rural así como otorgar certeza jurídica a los núcleos agrarios; buscando mejorar la calidad de la vida de los Mexicanos, prevenir los asentamientos en zonas de riesgo y coadyuvar en caso de fenómenos naturales para la atención inmediata.

- CONAVI

Con la Política Nacional de Vivienda, implementada por el Gobierno del Presidente Enrique Peña Nieto, México ha unificado acciones para que los sectores público y privado apliquen un modelo de desarrollo urbano ordenado, además de mejorar los sistemas de financiamiento, y garantizar ciudades seguras a la población, afirmó Paloma Silva de Anzorena, directora general de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Además, destacó que México es el único país del mundo donde se produce vivienda social y económica con ecotecnologías para reducir consumo de energía y agua, esto para contribuir en la reducción de gases de efecto invernadero. De este modo, la mayor parte de la vivienda que subsidia la SEDATU, por medio de la CONAVI, se produce bajo el esquema de hipoteca verde.

El Gobierno de la República busca consolidar un modelo de ciudad compacta, productiva e

incluyente, por lo que ha establecido diversas líneas estratégicas como abatir el rezago habitacional, ampliar la participación del sector privado, intervenir en la vivienda abandonada, y promover la participación interinstitucional. [41]

- SEDUVI - usos de suelo/densidades - espacio público - PDU

Agenda: Hacia una ciudad 2013-2018

compacta, dinámica, policéntrica y equitativa

“Mi misión es hacer una ciudad extrovertida, que sea complemento de nuestro hogar, donde se pueda divertir, trabajar y convivir en sociedad”. Ing. Simón Neumann Ladenzon Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda

PGD-DF 2013 - 2018 Ejes Estratégicos:

1. Equidad e Inclusión Social
2. Gobernabilidad, Seguridad y Protección Ciudadana
3. Desarrollo Económico Sustentable
4. Habitabilidad, Espacio Público e Infraestructura
5. Efectividad, Rendición de Cuentas y Combate a la Corrupción

Proyectos de Desarrollo Urbano.

Identificar en el PGDU las zonas de desarrollo estratégico y gestionar “proyectos piloto” para su replicabilidad y legitimidad:

- Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES)
- Zonas de Reciclamiento Barrial
- Calles Completas de Desarrollo Urbano
- Centros de Transferencia Modal
- Mercados Públicos
- Suelo de Conservación y Activación Rural
- Espacios Públicos Emblemáticos > Sistema de Espacios Públicos
- Estaciones de Transporte Público
- Programas por concesión (parquímetros, bajopuentes, nodos y corredores de publicidad, etc.)
- Programa de Ordenamiento de Anuncios
- Proyectos Barriales (parques de bolsillo, mercados, ludotecas, mejoramiento barrial, etc.)

Principales políticas que se han promovido últimamente:

Densificación :

- Norma 26
- Bando 2
- Norma 30 y 31
- Nueve corredores urbanos

Movilidad:

- Ampliación de sistemas de transporte: metro, metrobus, eco bici, mexicable (teleférico)
- Concesión de CETRAM's / SAC Tacubaya

Renovación:

- Distrito Merced, o la remodelación del antiguo Barrio de la Merced.
- SAC Alameda, SAC San Pablo, SAC Granadas, SAC La mexicana, SAC Doctores

- Políticas de vivienda

INVI/ CONAVI/ Comisión Intersectorial de Vivienda - INFONAVIT/ FOVISSSTE/ ISSAFAM - SHF

Propuestas de intervención del territorio:

- Mejoramiento barrial
- Asamblea Legislativa - México Compacto
- SEMOVI, Movilidad - transporte masivo público - ecoparq
- Tren interurbano Observatorio – Toluca
- Terminal 2 del aeropuerto / Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (NAICM)
- Medio Ambiente - Áreas Naturales Protegidas/ contaminación

- Patrimonio urbano/ histórico/ cultural - INBA/ INAH/ Patrimonio Cultural Urbano
- ACH, Autoridad del Centro Histórico - Fideicomiso del Centro Histórico
- AEP, Espacio público, ecoparq/ recuperación de bajo puentes/ pasos seguros/ publicidad exterior
- Políticas Sociales
- Habitat III

Marco Legislativo 2019:

Dentro de los:

- Nueva Constitución de la Ciudad de México, 2017
- LGAHOTDU, Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano, 2019
- Ley de vivienda, 2019
- Ley de Vivienda de la Ciudad de México, 2016
- Ley de Desarrollo Urbano DF, 2017
- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 2018

INSUS, Instituto del Suelo Sustentable

- Programa para Regularizar Asentamientos Humanos (PRAH), 2019

SEDATU, Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano

- Polígonos De Atención Prioritaria A Nivel Nacional, 201
- Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT), 2019

CONAVI, Comisión Nacional de Vivienda

- PNR, Programa Nacional de Reconstrucción 2019 / Componente de Vivienda
- Programa de Mejoramiento Urbano 2019 / Componente de Vivienda
- Programa de Vivienda Social 2019
- Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET)

SHF, Sociedad Hipotecaria federal

Productos De Crédito

- Financiamiento para desarrollar o remodelar Vivienda en Renta
- Financiamiento para Autoproducción de Vivienda
- Financiamiento para Adquisición de Vivienda
- Financiamiento para Mejoramiento de Vivienda
- Financiamiento para Entidades Financieras que operen programas con Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS)
- Financiamiento para Construcción de Vivienda
- Líneas Especiales de Crédito

Productos De Garantías

- Garantías en Paso y Medida (Pari Passu)
- Garantías de Primeras Pérdidas
- Garantías de Pago Oportuno

SEDUVI, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

- Programa General de Desarrollo Urbano DF, 2013
- Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano 1997-2011
- Programa de Mejoramiento Urbano, 2019
- Programa Nacional de Reconstrucción, 2019

INVI, Instituto de Vivienda

- Vivienda en Conjunto 2019
- Mejoramiento de Vivienda 2019

CONCLUSIONES, Capítulo I.

3.5 Dimensión “intraurbana”

Si queremos analizar lo intraurbano en la Ciudad de México, nos encontramos con el hecho de que esto realmente no tiene una definición clara que nos permita concebirlo para analizarlo estudiarlo o simplemente tenerlo en mente o en el imaginario. Podríamos entender lo intraurbano como adentrarse en la ciudad, es tomar dirección alejándose de la periferia de la ciudad. *Ciudad es Conjunto de edificios y calles, regidos por un ayuntamiento, cuya población densa y numerosa se dedica por lo común a actividades no agrícolas. [Diccionario de la Real Academia Española]* por lo que no necesariamente decir “ciudad” incluye que esté completamente urbanizada y a su vez decir que es una parte de la ciudad "urbanizada" se define como: *Acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios. [Diccionario de la Real Academia Española]* Esto nos dice que la ciudad tiene suelo no agrícola y urbanizado, ósea, que es un suelo está dotada de infraestructura. Luego entonces, por qué la necesidad de diferenciar lo “intraurbano” de la ciudad. Porque un suelo dentro de la ciudad, aunque no tienen uso agrícola, sino urbano, no necesariamente tiene acceso a infraestructura. Además, un suelo con infraestructura, aunque es urbano, no asegura que sus habitantes tengan acceso a todos los recursos urbanos que debe proporcionar una ciudad para asegurar el bienestar de sus ciudadanos. Entendiendo “recursos urbanos” con lo que *tiene que ver con medios y materiales, con recursos espaciales, con recursos territoriales. Los recursos no existen en sí, existen a través de un medio construido, un medio social, una configuración, ósea, estamos frente a un evidente creado. La gente llega a un espacio con recursos sociales implícitos y se vale de la “motilidad” ósea, de su capacidad de adaptarse a lo existente. [Bibliografía: Laurent Farent, FLACSO; 2015]* Esto es tejido social, capital social, todo lo que le permita a los ciudadanos que habitan ese suelo urbanizado de la ciudad el satisfacer sus necesidades biológicas, sociales, culturales, económicas, etc.

Para entender el uso del término "intraurbano" tenemos que analizar su temporalidad y contexto, ósea, el momento histórico en el que surge y el contexto en el que se le usa o el propósito con el que se usa. El objetivo de un término en específico es el de expresar algo en particular que ningún otro término puede. El término "intraurbano" se está usando sobre todo en los planes nacionales, regionales e institucionales o en sus respectivos programas. Principalmente se están definiendo polígonos desde el Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (PROCURHA). En el Programa de Consolidación de Reservas Urbanas, 2015 (PCRU) se define a las áreas intraurbanas de la ciudad como: *las zonas de las ciudades del país ubicadas dentro de los Perímetros de Contención Urbana establecidos por la CONAVI, en los centros históricos y en los polígonos PROCURHA (Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional).*

A lo que los Perímetros de Contención Urbana (PCU) de CONAVI se definen como:
Una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicadas, es decir próxima al empleo y los servicios urbanos en las 384 ciudades del país.

(U1) *Esta ubicación contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades. Información contenida en el Censo Económico 2009 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2011, 2013, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como con la información aportada por el Consejo Nacional de Población (CONAPO).*

(U2) *Se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda, que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro. Con información del Censo General de Población y Vivienda 2010 INEGI, referida a los servicios.*

(U3) *Áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un*

buffer o envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad.

Básicamente lo que están midiendo estos PCU es el nivel de servicios urbanos a los que tiene acceso un predio, estos se llevaron a cabo por CONAVI para contener el crecimiento urbano desmedido sobre suelo no apto para vivienda ya sea por la falta de servicios, ubicación sobre reserva ecológica, etc. Esto nos dice que hay un suelo que está dentro de lo que se espera que sea ciudad y que no es agrícola tampoco o está dejando de ser ejido o tierra comunal más bien y es propenso a su cambio de uso de suelo y por los cambios a la Ley Agraria en 1992, estos cambios suceden a una velocidad que la administración pública no alcanza a controlar y se llegan a ubicar viviendas en suelo no servido. Cómo llamarle a este suelo entonces, se le llama suelo irregular, invadido, ilegal, por regularizar, asentamientos populares, e incluso periferia urbana. La complejidad de este suelo es grande y lo estoy describiendo a grandes rasgos. Este suelo por lo tanto está lejos de servicios, equipamiento, no cuenta con transporte eficiente, acceso a fuentes de empleos cercanos, etc. Este suelo suele estar lejos de la centralidad que predominó hasta 1940-1960 y que fue desarrollándose o dinamizándose hasta 1980 cuando comenzó a cambiar la forma en la que una centralidad era concebida y se polarizó hasta que empezaron a aparecer otro tipo de centralidades, este suelo suele estar lejos de todas. El término “intraurbano” parece haber aparecido para distinguirse de este suelo.

Podemos concebir a lo intraurbano de la ciudad como el adentrarse en ella (alejarse de lo periférico y disperso), concibiéndose que el estar dentro de las áreas centrales de la ciudad estas gozan de una gran plusvalía debido a que cuentan con todos los servicios, infraestructura y equipamiento necesarios para tener acceso a una calidad de vida de lo mejor que se puede ofrecer en la Ciudad de México. Al hablar de zonas centrales, estamos compartiendo espacio con zonas de concentración de actividades, con el área patrimonial urbana/cultural/arquitectónica de la ciudad, zonas de altas densidades, etc., lo cual tiene una gran riqueza, pero a su vez una gran complejidad para su regeneración sin caer en una destrucción creativa neoliberal. Se está considerando que el hacer vivienda en la zona intraurbana de la ciudad es ideal para evitar el crecimiento de la ciudad y siga creciendo su huella urbana, pero para lograr esto con éxito se tiene que tener clara una postura ante el trato que se le dará al patrimonio urbano, definir en qué zonas es viable su densificación/redensificación, en dónde es necesario reciclar lotes o predios de la ciudad, en dónde es necesario poner más infraestructura, servicios urbanos, espacio público, mejorar el tejido social, dar seguridad, etc. Por lo que podemos concluir que lo intraurbano en la ciudad tiene todas estas complejidades que comparte con la aspiración o viabilidad de ser una ciudad compacta, así como la complejidad de ser una metrópoli con un rico patrimonio histórico dentro de una ciudad de ciudades.

Intraurbano, entonces, es tener acceso a un lote habitado, urbano con lo mínimo de servicios, acceso a equipamiento, infraestructura, una calidad de vida urbana; con una movilidad eficiente para resolver las necesidades cotidianas ciudadanas dentro de la ciudad, acceso a un empleo, recreación, desarrollo socio-cultural, acceso a un medio ambiente sustentable. Intraurbano, es tener derecho a la ciudad, a una ciudad incluyente, equitativa con tejido social, espacios comunes, públicos, áreas verdes, a fuentes de empleo, una movilidad eficiente que te permita llegar a casa con bien y en poco tiempo para disfrutar de tiempo personal y dedicárselo a lo que más quieras, familia, amigos, recreación, etc. *evitando que nos dejen ocupar un lugar en vez de habitarlo. Evitando también, volvernos seres neuróticos que pierden su humanidad y solo consumen y producen... [12]*

¿Que no es intraurbano? Toda la concepción que tenemos de una periferia, prácticamente cuando se dice intraurbano, se quiere decir, que tenga todo lo que hace falta y de lo que carece la gran mayoría de la ciudad y que es ineficiente e insustentable para todos no sólo para la gente que habita en zonas populares, marginadas, con pobreza extrema, aisladas, sin acceso a servicios, recursos urbanos, equipamiento e infraestructura y sobre todo a una vivienda digna.

CAPÍTULO II.

Vivienda intraurbana en la Ciudad de México, qué es, y qué categorías la componen.

1. La Ciudad de México en su relación con la vivienda intraurbana.

Definición de las bases desde las que se desarrolló el actual problema de vivienda:

Vivienda intraurbana, cómo es definida por (motivaciones, necesidades, reflejado en las) acciones de sus agentes.

Este capítulo de la investigación se centra en exponer cierta información de diferentes expertos en el tema, que ha sido seleccionada para tejerla toda a través de encontrar las relaciones y formas en la que esta información se complementa para al final del capítulo integrar un solo sistema integral. El objetivo es ir tejiendo la información de cada capítulo con el siguiente hasta que terminen todos los conceptos que comprenden los sistemas expuestos de manera tal que se puedan manejar y digerir para terminar con un “briefing” de necesidades que se requieren considerar para poder desarrollar vivienda intraurbana en México. Se busca que este toda la información tejida en este documento de tesis, buscando agruparla de manera que se les pueda visualizar integralmente para poder analizar los datos en una forma más dinámica. Con la intención de dejar ver y destacar cómo la formación de la estructura urbana a través del tiempo y su relación simbiótica con el desarrollo habitacional, define hoy la producción de vivienda intraurbana en la Ciudad de México.

El objeto principal de este capítulo es entender la vivienda en su geolocalización y con sus rasgos culturales, económicos, sociales y políticos específicos dentro de la Ciudad de México. Para lo que hemos relacionado las formas de producción con las formas de circulación de la vivienda, así como la trama de actores (contenidos dentro de los tres sectores) y se ha analizado cómo se relacionan y todos los rasgos que intervienen durante todo el proceso (agrupado temporalmente dentro de periodos específicos) bajo el que se han desarrollado las fuerzas que moldearon la estructura urbana y socioeconómica de la Ciudad de México.

En el Capítulo I. hablamos de varias etapas de desarrollo de la Ciudad de México, las retomaremos para relacionarlas a su vez con nuestro análisis de la vivienda; considerando importante no perder de vista su íntima vinculación con la ciudad y sus elementos urbanos que la contextualizan y terminan de definirla.

Para el cierre de este capítulo, se analizarán desde diferentes perspectivas de los actores o agentes intraurbanos, y en cómo se relacionan, ya que es en esta que radica el desenvolvimiento de su problemática. La razón de esta problemática es que todos los actores se desarrollan en el mismo espacio y hacen suya la ciudad (el mismo territorio) de diferentes maneras y hasta podemos decir que cada uno necesita la ciudad de diferente forma y la habita relacionándose con el resto de los agentes o actores intraurbanos. Se argumenta que es en esta relación que existe un punto de quiebre en donde la **regulación básica que debe existir para mantener una relación estratégica y beneficiosa, no siempre es clara y no está bien definida para todas las partes.**

Se considera importante que cada agente tenga claro cómo impactan sus acciones en el día a día a la ciudad y que vislumbren cómo es que coordinándose para trabajar juntos hacia una misma dirección (bien común) podrían beneficiarse todos juntos. Se **proponen** tres partes que clarifiquen el daño que se está haciendo a la ciudad por parte de los agentes al no trabajar coordinados todos, también se incluye una propuesta de cómo es que pueden trabajar coordinados y cómo es que al hacerlo cada agente obtiene beneficios e incluso la ciudad podría funcionar mejor bajo una única dirección del bien común (concertada).

Es importante la participación activa de la comunidad en las decisiones que definen acciones en la ciudad, por lo que haciendo consciencia se buscó captar el interés de estos agentes para que sean ellos mismos quienes pidan involucrarse y exijan el que se reorganicen las “reglas del juego” en el

desarrollo de la ciudad y así se clarifique su gestión. Se tomaron estudios realizados por expertos y relacionaremos la información, en donde la aportación radica en la intención de que la relación de esta información proveniente de diferentes fuentes y disciplinas para verla y analizarla en conjunto y considerar las diferentes perspectivas como una sola vía o como un sistema de acción potencial.

La Ciudad de México se ha ido desarrollando en el tiempo y para nuestro análisis se ha encontrado con ciertos elementos claves que he querido destacar y desarrollar en este texto en concreto y que se consideró dan el marco contextual necesario para acoger el resto de los elementos de análisis (abordados en los demás capítulos) y ayudan a ejemplificar el argumento, así como permiten que se pueda manejar con un poco más de dinamismo la compleja información y permite relacionarlos dentro de un sistema para su comprensión.

Ciertos elementos han sido analizados más a detalle en el capítulo anterior, otros elementos los desarrollaremos aquí y el resto serán tratados en los capítulos posteriores para ser analizados todos en conjunto en el capítulo final **buscando un hilo conductor que se va tejiendo entre capítulos para terminar con la búsqueda de su inclusión integral y poder ver el fenómeno de la vivienda intraurbana considerando todos estos elementos.**

En el desarrollo de los "elementos de análisis" los hemos ido justificando y hemos ido explicando el cómo se ha llegado a ellos o cómo los hemos elegido y cómo es que hemos acotado la información dentro de estos, o sea que cada elemento trae atrás todo un desarrollo que los define.

1.1 Línea del tiempo de la vivienda 1917 - 2016

Dentro del análisis histórico sobre la Ciudad de México, se incluye el tema de las formas de producción de vivienda, ya que permite el *conocer cómo estas se han desarrollado a lo largo de ciclos históricos y poner de manifiesto su surgimiento, ampliación, declinación y eventual reaparición en periodos más o menos extensos [1:124]*

Consideramos que es dinámico trabajar todo esto con una línea del tiempo para comenzar con nuestro análisis y siendo que para hablar de la vivienda se debe partir de entender el sitio, al ser este el que define las características del contexto de la vivienda; al estar en este caso la vivienda ubicada en el contexto de la Ciudad de México. Esta vivienda en este sitio partirá de tres elementos a analizar en el tiempo (en su desarrollo histórico): Social, Político y Económico.

LÍNEA DEL TIEMPO GENERAL DE MÉXICO CON RELACIÓN A LA VIVIENDA																	
ANTECEDENTES		PROCESO DE METROPOLIZACIÓN [12]						ZMCM- MEGALÓPOLIS [12]		CIUDAD GLOBAL		TENDENCIAS Y PROSPECCIÓN					
...	1917	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	...2017
SOCIAL	Tres etapas de transición urbana en México (75): 1900-1940																
	Complejidad de la vivienda en un contexto de desigualdad y de pobreza (3): 1940-1947, 1950-1952, 1960-1964, 1970-1974, 1980																
POLÍTICA	Tres etapas de antecedentes de producción habitacional (1): 1940-1940, 1960-1960		<p>Dos etapas en el análisis global de la política de vivienda (4): 1972-1988, 1989-1994</p> <p>Dos etapas en las políticas habitacionales y el financiamiento para distintas formas producción de la vivienda (13): 1962-1981, 1982-1987</p> <p>Problemática del suelo urbano en la planeación urbana, modificaciones normativas (9): 1989-1994, 1995-2000</p>														
	Tres etapas de antecedentes de producción habitacional (1): 1940-1940, 1960-1960		<p>Tres etapas de los atibajos del proceso económico del país (8): 1972-1981, 1982-1988, 1988-1994</p> <p>Cuatro etapas de evolución del PIB, entre 1970-2013 (74): 1970-1981, 1982-1985, 1989-2000, 2001-2013</p>														
ECONÓMICA	Tres etapas de antecedentes de producción habitacional (1): 1940-1940, 1960-1960																

Tabla No.3 Línea del tiempo, elaboración propia; con base en bibliografía.

1.2 Acontecimientos claves de la vivienda 1917-2016:

1917	Constitución obliga a patrones a proporcionar viviendas a sus trabajadores(18)
1926	El gobierno comienza a financiar la vivienda de los empleados federales a través del Directorado de Pensiones Civiles y Jubilación. (18)
1934	Se establece BANOBRAS; financia vivienda (fundamentalmente en el Distrito Federal) (18)
1940	Inicio del proceso de industrialización (12) Comienza el crecimiento de la mancha urbana.
1950	Inicio del proceso de metropolización (12) 75% de las viviendas se rentan.
1962	Reforma legal, creación del PFV(13) Inicio proyectos de renovación urbana y promoción inmobiliarios
1970	La desconcentración industrial hacia Toluca, Cuernavaca, Pachuca, Puebla, Hidalgo y Tlaxcala, mediante la creación de polos de desarrollo (77:16) Proceso de conurbación. Movimientos sociales.
1972	Creación de instituciones (INFONAVIT, FOVISSTE, INDECO) = cambio importante en el financiamiento y producción de vivienda por el Estado + banca privada (13) FOMERREY, CORETT.
1976	La promoción de vivienda por parte del Estado cambió a 80% por promoción privada (13) Programas de acción pública orientados a apoyar a la autoconstrucción. Es difícil adquirir grandes extensiones de terreno dentro de la zona metropolitana. inicio de compra de suelo de comunidades agrarias por parte del Estado (13) Conferencia Mundial de los Asentamientos Humanos, Vancouver.
1980	Se crea FONHAPO, que busca atender las necesidades de la población no asalariada (7). Gobierno federal adecuó una nueva política económica sustentada en apertura comercial, desregulación económica y menor participación del Estado en producción de bienes y servicios (16)
1982	Crisis/inflación económica + aumento de costos de construcción (13) Comienza vivienda en altura.
1984	Nuevo esquema de financiamiento (13) Se aumento la inversión para vivienda de interés social (13) con fraccionamientos progresivos. Desplazamiento de sectores sociales fuera de cajones de crédito
1985	Sismo en la Ciudad de México. Renovación Habitacional Popular y Fideicomiso Casa Propia (7).
1986	Inflación que afectó a los negocios inmobiliarios (créditos puente), declinación de empresas (13) Cambio en las formas de operación de inmobiliarias, (practicadas con políticas publicas) para mantener rotación del capital (13)
1987	Instituciones hacen modificaciones y aumentan fraccionamientos en municipios conurbanos (menos lotes con servicios) (13)
1988	Programa Nacional de Solidaridad - Pronasol - CORETT (regularización masiva de tierra) (9)
1992	INFONAVIT, FOVI, FOVISSTE dejan de construir. Cambio de ley, establecieron nuevas formas de incorporación de suelo y producción de vivienda (15) El programa 100 Ciudades fomentó el crecimiento de ciudades de tamaño medio como ejes regionales para distribuir el crecimiento alejándolo del D.F., Guadalajara y Monterrey.(18)
1994	Las Sofoles entran al Mercado (18) Crisis del peso (18)
1995	Se crea el INVI, Instituto de Vivienda del DF. Privatización del ejido. (PISO)
1997	Entran en vigor los Programas Delegacionales, Parciales, las Normas Generales de Ordenación (Norma 26), LDUDF
2000	Bando 2, densificación de zonas centrales. Políticas que favorecieron al desarrollo inmobiliario y empresarial, impulsando numerosos megaproyectos en la Ciudad de México.
2001	Decreto presidencial da estímulos fiscales a inversionistas para recuperación de inmuebles de valor patrimonial y en la creación de empresas en el Centro Histórico
2004	Creación de las FIBRAS, tienen su mayor auge (desarrollo inmobiliario) en 2011 y continúa a la fecha
2010	Último censo realizado en la Ciudad de México
2013	Suspensión de Norma 26, por su mal uso y abuso por parte de constructoras. Creación de SEDATU.
2017	Sismo en la Ciudad de México

Tabla No.4 Elaboración propia; con base en bibliografía.

Con estos acontecimientos icónicos en el transcurso del desarrollo de la Ciudad de México, en la siguiente sección analizaré con base en la diferenciación de los acontecimientos sociales, políticos y económicos que tipo de vivienda dieron como resultado.

1.3 Periodos temporales de análisis del desarrollo urbano de la Ciudad de México íntimamente ligados al rumbo de la vivienda

Los tres elementos (social, político y económico) se tejerán en el tiempo dentro de nuestros 5 elementos de análisis histórico temporal del desarrollo de la Ciudad de México (analizados en el Capítulo I.) concretándose etapas temporales definidas por puntos de quiebre que han marcado de manera crucial el desarrollo de la vivienda en la ciudad estructurándola e influyendo en su imagen urbana.

El eje conductor que teje todos estos elementos del sistema de nuestra línea del tiempo, son las “formas de producción de vivienda”. Destacando la importancia del elemento urbano en la vivienda al que está íntimamente ligado, un poco buscando la influencia de las centralidades y la del valor de los suelos, desde ello se describirá cómo es la vivienda en cada etapa temporal, buscando las características del fenómeno intraurbano que tiene como objetivo definir esta investigación:

1.3.1 Antecedentes, 1917 – 1940

1910-1940 ANTECEDENTES			
SOCIAL	ECONÓMICO	POLÍTICO	VIVIENDA
1910-1917 población huye a CDMX por eventos armados	Comienzan las nuevas colonias/ fraccionamientos. Se construyen sin servicios urbanos e infraestructura	Servicios e infraestructura la construye el municipio (más tarde)	Inquilinatos centrales en viejas residencias coloniales de 1880 mas tarde en edificios especiales para rentar (ej. Col. Guerrero) que se produjeron a través de formas primitivas de promoción inmobiliaria rentista
Colonias populares	Reestructuración económica	1917 - Constitución	Casonas, Av. Reforma Vivienda para trabajadores
Formación de zonas industriales, a lo largo del ferrocarril hacia Veracruz y carretera Pachuca, cercano a Ecatepec	Tierras agrícolas baratas, pero aumenta el precio de propiedades urbanas (producto del desarrollo social de las obras del estado)	Construcción de carreteras y servicios urbanos	1925 - Mansiones abandonadas Aparición de la producción por encargo
1930 - 98% de la población se ubica en zonas centrales	1900-1930 Industrialización manufacturera	1930 - Comienzan los ensanches de algunas avenidas	Aparición de las colonias. Aparición de fraccionadores.
Comienza la gran migración de población a CDMX	1930 - Gran depresión. Descenso de precios de suelo en zona central.		Vecindades (mansiones abandonadas fraccionadas)
1939 - No ha habido un crecimiento de la CDMX	1930 - Se concentran inversiones y actividades importantes en CDMX	Cardenas: terratenientes a ejidos	Colonias populares
1940 - nueva formación de mercados, formas de producción y estratos económicos	Desarrollo capitalista comercial e industrial modificó formas tradicionales de producción y circulación de la vivienda, organización del espacio urbano, desarrolla un mercado de suelo, surgen formas mercantiles de circulación de la vivienda	1933 - BANOBRAS Primer Plan Regulador por el arq. Carlos Contreras, define intervenciones urbanas como apertura de calles 20 nov. Y San Juan de Letrán, Plaza de la Rep., anillo de circunvalación	1925 - Mansiones abandonadas Aparición de la producción por encargo

Tabla No.5 Elaboración propia; con base en bibliografía.

Al inicio de esta etapa no había comenzado el gran crecimiento de la ciudad de México y en la Constitución de 1917 se declaraba como una obligación de los patrones el de proporcionar viviendas a los trabajadores que posteriormente se detalló en la Ley Federal de Trabajo de 1931. Por otro lado durante el porfiriato se fundan nuevas colonias, se compran tierras agrícolas a precios irrisorios y se obtenían cuantiosas ganancias al producir fraccionamientos sin servicios

mínimos, pasada la revolución y comenzada la reestructuración económica, aumenta el precio de las propiedades urbanas producido por el desarrollo social, por las obras del estado, etc., En 1930 se da la gran depresión, ya ha iniciado el desarrollo de la ciudad con Banobras financiando carreteras y servicios urbanos, Otro dato importante es que *el Presidente Cárdenas redistribuyó 200,000 km² de tierra de los grandes terratenientes a los ejidos; contrarresta el legado del siglo XIX (18)* con lo que comenzaron a surgir colonias populares, se dio el proceso de industrialización y rápido crecimiento. Este periodo termina cuando los sectores de *mayores ingresos comenzaron a abandonar sus grandes mansiones del centro de la ciudad para asentarse en las nuevas colonias aledañas. Estos sectores fueron sustituidos por nuevos grupos de bajos ingresos que habitaron las viejas casonas, las cuales fueron subdivididas para conformar un tipo de alojamiento de bajo costo: las llamadas vecindades. (24)* ya que no existían mecanismos financieros para programas habitacionales importantes.

1.3.2 Proceso de metropolización, 1940 – 1980

El proceso de metropolización da comienzo con la industrialización de la Ciudad de México, se da la mayor migración registrada en la ciudad concentrando el 12% de la población del país, trayendo una gran explosión demográfica y de la mancha urbana, la población se asienta en las vecindades centrales y comienza la suburbanización y de asentamientos irregulares de la periferia de la ciudad. También se da un gran auge en la industria de la construcción a través de un proceso de tecnificación e industrialización de los procesos, lo que permite la construcción de viviendas a una escala antes no lograda. Lo que trae consigo un cambio en la forma en la que se concebían varios procesos, los cuales transformaron a su vez las concepciones espaciales y la forma en que las cosas funcionaban, incluyendo las ciudades, siendo que *a partir de los años cincuenta, el modelo de desarrollo estabilizador implantado en México tuvo como sede principal la capital del país, lo que atrajo grandes flujos migratorios y generó una dinámica demográfica y urbana sin precedentes. De esta forma, en 50 años (1950-2000) la población del Distrito Federal se incrementó en 5.5 millones de habitantes y el número de viviendas, en 1.5 millones de unidades, pero ambos crecimientos se dieron con ritmos diferentes . En efecto, si bien antes de los años setenta las tasas de crecimiento de la población se mantenían por arriba de las de viviendas, a partir de esa década la población comenzó a disminuir en forma importante su ritmo de crecimiento hasta mostrar tasas inferiores a las registradas por las viviendas. Por su parte, las tasas de crecimiento del parque habitacional fueron negativas de 1980 a 1990 y bajas de 1990 a 2000, aunque en esta última década superaron a las registradas por la población. Este comportamiento observado en la dinámica de la población y las viviendas se tradujo en un incremento de la densidad domiciliaria (ocupantes por vivienda) en la primera parte del siglo pasado, que luego disminuyó en forma importante en las siguientes décadas. En 1950 la Ciudad Central –lo que ahora es el territorio que ocupan las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza– concentraba 73.2% de la población y 74.3% del parque habitacional del Distrito Federal [24: 65-66]* A la par comienzan a desarrollarse otras formas de poblamiento, las cuales llegan a su máxima expresión en los setentas cuando *la expansión de la ciudad de México se ha dado a través tanto de fraccionamientos no autorizados como de asentamientos ilegales. Con respecto a esta división entre formas legales e ilegales que son el origen de la formación de nuevas urbanizaciones. [12: 225-226]* que son las colonias populares de autoconstrucción.

En los años 60, el Estado afrontó el problema de la vivienda mediante la construcción de vivienda multifamiliar en el interior de la ciudad o en su periferia, política que fue adoptada por el Departamento del Distrito Federal. Posteriormente en los 70, se crearon diversos organismos de vivienda como INDECO, INFONA VIT y FOVISSSTE, entre otros, y se generalizó la construcción de grandes unidades habitacionales. Otras instituciones públicas como FONHAPO operaron a partir de la vivienda progresiva, así, se ofrecía un lote con servicios para construir una vivienda mínima, provisional o un pie de casa, que los ocupantes podían ampliar a través del tiempo. [77: 32]

1940-1980 PROCESO DE METROPOLIZACIÓN			
SOCIAL	ECONÓMICO	POLÍTICO	VIVIENDA
<p>1940 - Comienza la explosión de la mancha urbana y de población 1940-1950, Desplazamiento del Centro y movilización hacia periferia Gran migración del campo a la ciudad, más crecimiento natural de población de CDMX Continúan ensanches de avenidas hasta 1950. C.U. Centro Histórico dejó de ser el corazón económico y funcional de la ciudad con más de 1,600 edificios catalogados como patrimonio (en deterioro)</p> <p>1950's - Aglomeración hacia Tlanepantla, Ecatepec y Naucalpan . 1967 - IMSS, buscan ilustrar el problema de la vivienda describiendo su calidad física por la teoría de la marginalidad. 1968 - Se crea Auris y se llevan a cabo estudios en los municipios conurbados. Grandes obras como el anillo periférico, carreteras, modernización de infraestructuras. Juegos Olímpicos 68</p> <p>Proceso de suburbanización. 1970's - Inicia el proceso de conurbación con municipios del Edo. Méx. Inicio de metropolización Surgen políticas de creación de reservas territoriales que son desbordados y aparecen los "movimientos sociales" Se considera a la vivienda autoconstruida superior a la realizada por instituciones públicas</p> <p>1973 - Colonias populares no son focos de subersión sino de nivel bajo de politización. Se debe integrar a los migrantes al medio urbano 1980 - Se considera que se ha formado la ZMVM, competitividad económica, eficiencia operativa, se verá limitada al verse rebasada la demanda de infraestructura y servicios 1980's - Fue creciendo la presencia del Movimiento Urbano Popular, y en décadas posteriores se pueden ver cambios en la acción del Estado, como consecuencia</p>	<p>1940 - Comienza el proceso de industrialización. "sustitución de importaciones" Se da el desarrollo capitalista comercial e industrial Cambia la organización del espacio urbano, se desarrolla un mercado de suelo 1950 - 1970 , industrialización acelerada con 7 polígonos industriales 1960 - Se establece Sears en Av. Insurgentes comenzando la descentralización comercial (y Tlalpan) 1950's - Surgimiento de clase media con mayor capacidad de consumo. 1960 - desarrollo Sur de la CDMX 1970 - Desarrollo Norte (Satélite e industria) y Oriente (Neza) 1960 - Gran cantidad de tierras de núcleos agrarios expropiadas para fines urbanos terminaron incorporadas al desarrollo urbano por promotores privados . Inicia descentralización urbana : Reforma, Polanco, Insurgentes, Periférico y Circuito Int. Fomento a proyectos de urbanización, surge Cuautitlán Izcalli. 1970 - Aumentan los costos de construcción , vivienda de interés social ya no sirve a su demanda. Comienzan a otorgarse los créditos puente y la industria de la construcción comienza a afianzarse. Vivienda para sectores solventes es el relevo de la "sustitución de importaciones" como motor económico.</p> <p>1976 - Se devalúa el peso. 1978 - Las acciones del Estado no se pueden entender, sino se consideraban las prácticas específicas de empresas privadas promotoras y constructoras que juegan un papel fundamental en el conjunto. de la vivienda Comienza a tratarse la vivienda en renta</p>	<p>1942 - Presidente Manuel Ávila Camacho declara una congelación de rentas nacional</p> <p>1950 - Estado comienza asumir mayor responsabilidad en provisión de vivienda 1960's - Proyectos de renovación urbana, con desalojos dentro de la "herradura de tugurios" y construcción de Conjuntos habitacionales (Tlatelolco), continúan los estudios por algunos organismos del Estado</p> <p>Estado tolerante de la urbanización ilegal. 1960, se da una reducción de fraccionamientos aprobados en DF, por la prohibición del regente de la ciudad y fuerte participación del Estado en la construcción de vivienda (Unidad Independencia y Tlatelolco) 1963 - Creación de Fovi, apoyo a la vivienda social con crédito privado que más bien apoyó vivienda media 1964 - Programa de Financiamiento de la Vivienda para sectores medios = aumento en la producción de vivienda con intervención del Estado + sector privado de la construcción. Comienzan los cambios de uso de suelo habitacional por usos de suelo más rentable. 1966 - Hasta esta fecha no se autorizaban fraccionamientos ni se permitía invasiones o expansiones urbanas 1970 - Creación de organismos de vivienda: Infonavit, Indeco, Fovissste Comienza la construcción del metro, viaducto, edificios para admon. pública 1970 - Fomerrey fideicomiso da respuesta a la situación explosiva del suelo para vivienda popular maneja una reserva propia de suelo y vivienda progresiva, regulariza la propiedad de suelo, mejoramiento de vivienda. 1973 - CORETT 1975 - LDUDF 1976 - LGAH y SAHOP 1978 - PNDU y PNV</p>	<p>Surgen las formas mercantiles de circulación de la vivienda. Comienza la construcción de vivienda en serie y conjuntos habitacionales. 1948 CUPA Saturación en zonas periféricas de colonias populares. Vivienda de autoconstrucción</p> <p>Primeras denuncias del agudo problema de la vivienda de escasos recursos. Ttugurios, son un cáncer urbano a erradicar 1950's - 75% de las casas del Distrito Federal están rentadas</p> <p>1959 - Cultura de la vecindad, marco espacial donde se desarrolla la pobreza Posterior hacinamiento en vecindades Asentamientos irregulares (se acelera en 1950's y más en 1960's) y con Fovi se asientan viviendas en zonas de alto riesgo 1970's - Clase alta se asentó en lugares elevados consolidando: Lomas de Chapultepec, Polanco, Del Valle, San Ángel, Pedregal, Satélite:</p> <p>Nuevo estilo suburbano, viviendas con grandes jardines 1963 - Terminó la vivienda en renta para orientar a vivienda en propiedad y a partir 1970's ya no se hizo vivienda social en renta. 1966 - Primers invasiones populares: Pedregal de Santa Ursula, Santo Domingo de los Reyes, Heroes de Padierna y proliferaci ´n de colonias poulares en Iztapalapa y Cuajimalpa 1971 - El Indeco, contribuye a la solución del problema habitacional, regeneración de zonas deprimidas y promover el desarrollo de las comunidades rurales y urbanas. 1973 - Corett, busca impedir, regularizar y prevenir los asentamientos humanos irregulares por la vía expropiatoria, tanto de terrenos de origen ejidal y comunal como los de origen privado. 1975 - Mayor énfasis en la autoconstrucción (por influencia de Banco Mundial)</p>

Tabla No.6 Elaboración propia; con base en bibliografía.

A partir de los sesentas, comenzaron los proyectos de renovación urbana como lo fue el desalojo de la llamada Herradura de Tugurios para construir el Conjunto Habitacional Nonoalco-Tlatelolco, también se hacían cambios en el uso de suelo habitacional por usos más rentables que sustituyeron miles de viviendas en renta por conjuntos de departamentos en propiedad. Así, la nueva oferta de vivienda en renta se vincula con procesos de consolidación y densificación en áreas ya urbanizadas [24:67] También se dan *grandes cambios que ocurren a partir de esta fecha en la Ciudad de México, particularmente en lo que se refiere a las políticas habitacionales del Estado.* [1:124]

Este periodo termina cuando comienza a percibirse con fuerza la influencia global en el espacio urbano a través del sistema económico que se instaura en el país y con las siguientes consecuencias (ver mapa abajo). Para 1980 se considera que se ha formado la ZMVM Zona Metropolitana del Valle de México, y es a partir de esta fecha que sus ventajas comparativas y competitivas de el dinamismo económico que había tenido hasta ahora y que fue la consecuencia de que se formara esta Zona Metropolitana, se verían limitadas en su desarrollo debido a tres factores: Superación de umbrales de sustentabilidad (como hidráulico y ambiental), la aparición de deseconomías de aglomeración y de su eficiencia operativa limitada, los cuales incrementan la demanda de servicios e infraestructura debido a los flujos de operación itinerante que migra como consecuencia de las diferencias de inversión y operación de la infraestructura y servicios en la ZMVM.

1.3.3 ZMCM – Megalópolis, 1980 – 1990

El ajuste estructural iniciado en 1983 luego de la crisis, la apertura comercial externa y sobre todo la puesta en marcha del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, iniciaron el cambio de la dinámica. La reducción de la participación económica del Distrito Federal en la economía nacional evidencia que las condiciones de una economía abierta y globalizada han mermado las ventajas de las economías de aglomeración que en el pasado sustentaron el crecimiento de la Ciudad. Por ello, la región presenta fuertes modificaciones en la estructura productiva que se resumen en dos procesos contradictorios pero complementarios:

- *Un proceso de desindustrialización relativa de la ZMVM, que pierde tanto grandes como pequeñas y medianas empresas*
- *Un proceso de tercerización polarizada de la economía de la urbe que se orienta hacia actividades financieras, comerciales y de servicios, a lo que se agrega la proliferación del comercio y otras actividades informales en la vía pública.* [77:18]

Esta etapa inicia con grandes los cambios estructurales que comienzan a definir a la Ciudad y es necesario un cambio en la forma en la que esta se concibe y es necesario un cambio en todos los aspectos en que se organiza, ya que en 1980's, *la población urbana supera por primera vez a la rural. Surgieron 80 nuevas localidades urbanas Constituyéndose un sistema de 258 ciudades, lo que trajo consigo transformaciones en la estructura productiva y social.* [28: 78] Siendo que desde esta década ocurre una reestructuración urbana que ha sufrido la capital mexicana, a partir de los megaproyectos inmobiliarios de alto impacto en el marco de la neoliberalización. Esto plantea la articulación de las políticas públicas con los megaproyectos a través de las distintas formas de gestión que claramente expresan el urbanismo neoliberal pro empresarialista. [30] Lo que para fines de 1980's, se ve reflejado en estos procesos que han conducido a la gentrificación siguiendo diversas formas de ocupación, promociones inmobiliarias y con distintas temporalidades e intensidades. (30) Las cuatro delegaciones centrales en conjunto albergaban 29.3% de la población y 33.9% de las viviendas, Gustavo A. Madero e Iztapalapa, Milpa Alta, Tláhuac y Xochimilco, empezaban a registrar porcentajes crecientes de población y viviendas. (24) Después de 1992, el Estado transformó (...) a los organismos nacionales de vivienda en instituciones eminentemente financieras (...) controlaban la especulación y emitía estrictas normas de calidad aplicables al diseño urbano de los fraccionamientos (...) este cambio abrió la puerta a la incursión de vivienda social en el mercado inmobiliario, y en consecuencia, a una gradual pérdida

del valor social que por naturaleza debe poseer, el Estado pasó de ser un ente regulador y rector (nunca ejecutor y productor) a promotor y articulador de las acciones habitacionales que se realizan bajo su intervención. (...) Se permite la comercialización de las tierras ejidales, dando lugar a una nueva forma de especulación del suelo (...) los actores privados la convertirán en sus propias bolsas de reserva (...) se incorpora la capacidad productiva y creadora de los sectores social y privado como complemento a la actividad habitacional del Estado. Todas estas medidas, sumadas a las acciones tendientes a desregular los procesos, mostraron claros indicios de la retirada del Estado como agente moderador de las políticas habitacionales. (neoliberalismo económico) [27: 441-442] En los 90's también la cultura urbanística internacional ha sido parte de los procesos territoriales que se han visto marcados por una acelerada y masiva ocupación del suelo, al igual que los espacios centrales, donde se ha promovido una renovación de los mismos. [25: 392]

1980-1990 ZMCM- MEGALÓPOLIS			
SOCIAL	ECONÓMICO	POLÍTICO	VIVIENDA
<p>1983 - Necesario vincular la inserción del mercado de trabajo de la población asentada con el acceso al consumo para una explicación coherente de los fenómenos de urbanización</p> <p>Se le da prioridad a apropiación ilegal, procesos de regularización, consolidación urbana, luchas urbanas VS el Estado</p> <p>1980-1990, Desarrollo industrial de Toluca – Lerma, desarrollo habitacional Interlomas y Santa Fe Desatando un boom inmobiliario tanto en la capital como en su zona conurbada.</p> <p>1982-1987, deterioró el poder adquisitivo de los salarios y las tasas de recuperación de los financiamientos de la vivienda y costos de edificación aumentaron.</p> <p>1985 - Sismo. Desplazamiento acelerado de zonas centrales</p> <p>1989-1994 - Aumentan grandes proyectos urbanísticos del comercio moderno, departamentales y tiendas de autoservicios. Conflicto con el comercio tradicional de pequeña escala. Surge Santa Fe</p> <p>1990 - Desde 70's comenzó el crecimiento de la ciudad por las vías de acceso y redes metropolitanas</p> <p>Se manifiesta un reclutamiento de áreas y vacíos urbanos y redensificación de zonas centrales</p>	<p>1980 - Se crea una nueva forma de recaudación fiscal IVA</p> <p>1982 - Se agotan las reservas de divisas internacionales y estalla en México una aguda crisis</p> <p>1980-2000, Onavis resuelve el 35% del incremento del parque habitacional, lo que es igual que dos terceras partes se resuelve por autoproducción.</p> <p>1986 - Inflación que afectó a los negocios inmobiliarios (créditos puente), declinación de empresas</p> <p>Neoliberalismo como estrategia de consolidación del capital financiero global para recomponer las condiciones de acumulación, esto implica la activa movilización del poder del Estado y reducción del gasto social</p> <p>No se hay suficiente información sobre la relación de la promoción inmobiliaria privada y su repercusión en la vivienda</p> <p>1989 - Bancos comerciales aumentan cartera de créditos de vivienda. Reajuste económico, control de la inflación y los salarios. Libre mercado ha tenido efectos en la expansión metropolitana con las nuevas formas de producción del espacio.</p> <p>1990 - Somos una de las mayores urbes del planeta</p>	<p>1981 - Se crea FONHAPO</p> <p>1983 - LFV y PND y Gobiernos estatales no logran mantener los catastros vigentes</p> <p>1985 - Programas de reconstrucción: Renovación Habitacional Popular y Fideicomiso Casa Propia</p> <p>1987 - Se modificó el esquema financiero (crédito -salarios mínimos), se reducen los m2 de construcción para mantener los costos. Se consolidaron los programas de vivienda progresiva y de lotes de servicios</p> <p>1988 - Solidaridad - PRONASOL</p> <p>1990-1994, Programa Nacional de Vivienda, modificaciones en los esquemas financieros; se disminuía el subsidio y se hacía más transparente el proceso.</p> <p>Desregulación del sector. Estado menos intervencionista, facilitador, influencia de UNCHS, Hábitat y Banco Mundial (agencias internacionales de ayuda)</p> <p>1990 - Gestión urbana se incentiva hacia nuevos enclaves de servicios globales, megaproyectos urbanos de usos mixtos, impulso al turismo en zonas de patrimonio urbano y ecológico</p>	<p>1982-1988, La producción de los programas públicos de viviendas se elevó de manera sin precedentes (90% de los recursos de los organismos federales de vivienda proviene del sector privado)</p> <p>1985 - Gran construcción de viviendas en la zona central, sustitución de gran parte de las vecindades e inmuebles en arrendamiento en estado de degradación</p> <p>1982-1987, la vivienda individual es reemplazada por la vivienda en altura, lo que aumento la densidad habitacional, de 33 a 73</p> <p>1983 - Se autorizan los fraccionamientos social-progresivos, con la nueva legislación y son producidas con autoproducción con apoyo oficial</p> <p>Gran auge en la construcción de vivienda de nivel medio, residencial y residencial-plus</p> <p>Proliferación dispersa de nuevas áreas habitacionales, que se suman a asentamientos preexistentes y pueblos conurbados = urbanización del medio rural</p> <p>Encarecimiento de las rentas urbanas desplaza a la población a zonas periféricas o rurales, buscando suelo barato</p>

Tabla No.7 Elaboración propia; con base en bibliografía.

1.3.4 Ciudad global, 1990 – 2010

Esta etapa se inicia con la firma del TLC, lo que determina la dirección que buscaba el país al ponerse en el mapa global. Postura que trae consigo importantes cambios en la forma en que se organiza y funciona la Ciudad:

SOCIAL	ECONÓMICO	POLÍTICO	VIVIENDA
<p>1990 - Área urbana es polinuclear, se identifican 33 centros (unos nuevos y otros desde la década anterior)</p> <p>1990-2010, Destaca la construcción de grandes conjuntos de vivienda residencial y de interés social por OREVIS</p> <p>1993, PFDV, plantea un cambio en el sistema productivo habitacional, el paso de la construcción con métodos tradicionales a la industrialización.</p> <p>ZEDECS, surgen para atender la urgente necesidad de regulación de algunos espacios urbanos en situación de "conflicto."</p> <p>1994 - Se reinicia la expansión urbana en el norte y suroriente de la ciudad. Creación de grandes áreas habitacionales en Ixtapalapa y Chalco. Creación de nuevos parques fabriles en zona norte.</p> <p>1994, - Se crea la Asociación de Colonos de Santa Fe, como una sociedad de empresarios que impulsa proyectos</p> <p>1997 - La condición a los PPDU, fue hacer la planeación del ordenamiento territorial en relación directa con la población residente y en acuerdo con las instancias locales y sectoriales del GDF (con apoyo de la academia)</p> <p>Consecuencia: Rezagos sociales acumulados</p> <p>1998 - GDF reconoció el valor estratégico del Centro Histórico y se trabaja en un esfuerzo coordinado las áreas de gobierno, organizaciones de habitantes y empresarios residentes, organizaciones no gubernamentales y universidades</p> <p>2000 - Necesidad de movilizar a la población - ampliación y conclusión de anillos viales. Se busca limitar el crecimiento de la mancha urbana hacia la periferia y densificar zonas centrales</p> <p>DF es una entidad expulsora de población, particularmente las delegaciones centrales</p> <p>2010 - Espacios modernos y formales no se manifiestan de manera homogénea en el territorio, forman islas que no se integran. Conceptos de centro-periferia ya no son determinantes para formación metropolitana</p> <p>Se identifican alrededor de 54 centros adicionales al CH</p> <p>Se construye el CNA</p> <p>Se constituye un eje de clase alta Reforma-Polanco-Chapultepec hasta Santa Fe e Interlomas.</p> <p>Otros ejes son: Insurgentes, Periférico, entorno Plaza satélite, Polanco-Chapultepec, Altavista-Luis Cabrera-Picacho, Canal de Miramontes-Coapa. Sist. vial conformado por 3 anillos concéntricos y ampliaciones de ejes hasta el Edo. Méx. segundos pisos</p>	<p>1990's - El impacto de la Globalización en la Ciudad de México se dejó sentir notoriamente en las inversiones inmobiliarias</p> <p>1994 - Fuerte crisis financiera</p> <p>Se congeló el mercado y las obras en proceso, en consecuencia la industria de la construcción fue una de las más afectadas.</p> <p>1995 - ZEDEC Santa Fe, como instrumento de planeación para garantizar su conversión a un Central Business District (CBD).</p> <p>1994 - TLAN, propició que desde 1996 el crecimiento económico del país estuviese fuertemente influenciado por la evolución económica de E.U</p> <p>1999-2008, Se autorizaron en el Estado de México 262 conjuntos habitacionales, La acción de los desarrolladores inmobiliarios se ha incrementado</p> <p>2000 - Limitación para contraer deuda pública, carga financiera de obras de infraestructura metropolitana, y los subsidios a los servicios públicos debido a la desigualdad social, son componentes de una situación limitante para el financiamiento del desarrollo</p> <p>A partir de 2000 se aceleró la alianza capital-gobierno bajo un modelo de gobernanza pragmático en GDF</p> <p>Proceso de terciarización polarizada de la economía de la urbe que se orienta hacia actividades financieras, comerciales y de servicios, con la proliferación del comercio y otras actividades informales en la vía pública</p> <p>2001 - Decreto presidencial da estímulos fiscales a inversionistas para recuperación de inmuebles de valor patrimonial y en la creación de empresas en el Centro Histórico</p> <p>2003 - Torre Mayor</p> <p>2004 - FIBRAS, Vehículo para la inversión en bienes raíces.</p> <p>2010, FIBRAS, logran su salida en la Bolsa Mexicana de Valores.</p> <p>Varios establecimientos de manufactura desaparecen, dejando vacíos urbanos y zonas industriales abandonadas, algunas cambian a act. Logísticas y de almacenamiento</p> <p>Nodos metropolitanos: Proyecto Alameda, Corredor Reforma y Centro Urbano Santa Fe. Se desarrollo Arcos Bosques e Interlomas (centro de servicios). Se retoman proyectos como Alameda, Reforma, Plaza Juárez, Rehabilitación CH (turístico) e Hipódromo, aeropuerto CDMX y Toluca, centro logístico en carretera Qro., Tecnoparque</p>	<p>Urbanización de las tierras ejidales y comunales no estaba prohibida, simplemente necesitaba la intervención del gobierno federal mediante la expropiación</p> <p>Programa Solidaridad y ZEDEC's</p> <p>1991 - Reforma a art. 27 y Ley Agraria, creación de sociedades mercantiles, adopción de dominio pleno, disminuyó restricciones de venta entre integrantes del ejido. Fin del reparto agrario.</p> <p>1992 - Régimen agrario núcleos agrarios con derecho a decidir, sin autorización gubernamental, sobre la "desincorporación" de sus tierras del régimen ejidal o comunal, ya sea en forma colectiva o en forma individual .</p> <p>Aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles. Se impone el concepto de valor comercial .</p> <p>1992 - Reformas profundas en Fovi, Infonavit y Fovissste. Organismos de vivienda son antes exclusivamente financieros. Programa 100 ciudades fomenta el crecimiento de ciudades medias .</p> <p>SEDUE cambia a SEDESOL y es dictaminadora de expropiaciones de tierra para el desarrollo urbano. Transferencia de reservas territoriales a gob. locales para vivienda social.</p> <p>1993, Programa Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (PFDV)</p> <p>1994- SOFOLES dan créditos para vivienda a los trabajadores informales de ingresos bajos o auto-empleados que no eran elegibles para los programas de créditos formales</p> <p>1995 - Se crea el INVI</p> <p>1995-2000, Privatización del ejido. (Piso) PNDU reconoce que se carece de entidades públicas que se dediquen a la operación, administración e incorporación del suelo. Incorporación de tierras ejidales al desarrollo urbano</p> <p>1997, Reforma política federal para el D.F, LDUDF y Programas delegacionales.</p> <p>2000, "Bando Informativo Dos"</p> <p>2001 - Creación de SHF</p> <p>2003 - ZEDEC Alameda y se elimina el Bando 2</p> <p>2007 - CONOREVI</p> <p>2008 - Ley de Desarrollo Metropolitano</p> <p>2010 - Programa "echame una manita" en CH, logró intervención de 870 edificios y la restauración de 198</p>	<p>1983-1994 se constituyeron 29,772 ha de reserva territorial. No obstante no se ha conseguido generar una oferta de suelo que, de manera generalizada, permita la ocupación de ordenada y legal del suelo en las ciudades</p> <p>1995 - Reducción drástica de la acción de Fonhapo refleja las dificultades de la política habitacional por articular los programas habitacionales con los mecanismos de acceso al suelo urbano, en particular para la población de bajos ingresos</p> <p>Programas de viviendas terminadas que financian las Orevis están en manos de los propios pobladores mediante un proceso de "producción social de vivienda"</p> <p>Continúan los problemas en asentamientos en zonas de riesgo, con vivienda precaria, así como en vecindades de las delegaciones centrales y algunas unidades habitacionales.</p> <p>2000 - Mejoramiento que registran los indicadores generales de la vivienda en el DF se debe a la participación del sector social y a los recursos que invierte la misma población para mejorar sus viviendas y consolidar las colonias populares de autogestión</p> <p>Dos nuevas fórmulas para incorporación de suelo social:</p> <p>1- Enajenación de parcelas</p> <p>Previa adopción del dominio pleno</p> <p>2- Aporte de tierras de uso común a sociedades mercantiles</p> <p>2002 - Préstamos eran para nuevas construcciones, pero el INFONAVIT ha fijado el objetivo de parte de su % de préstamos será para viviendas existentes. Interés de crear un mercado secundario de la vivienda.</p> <p>2003 - FONHAPO, cambia, ahora otorga créditos a través de intermediarios financieros para desarrollar programas de vivienda urbana y rural (con subsidios)</p> <p>2004 - Sistema de financiamiento para la vivienda atiende a un pequeño segmento (familias y productos) y depende de las instituciones financieras y gobierno</p> <p>Grandes desarrollos de vivienda en altura carretera Toluca (15-20 niveles)</p> <p>2010 - Movimiento Urbano Popular que agarra fuerza con el sismo del 85 en estos años ha venido perdiendo fuerza vs el libre mercado</p>

Tabla No.8 *Elaboración propia; con base en bibliografía.*

Se han producido mutaciones importantes en los componentes, como son las relaciones sociales que se generan en la producción de vivienda , el papel que estas tienen en diversos procesos globales y dentro de las políticas que el Estado ha implementado, en relación al valor de uso y las respuestas de los sectores populares afectados. [3] Por otro lado, a través de la "Reforma de Estado" y la "Reforma urbana", ha hecho de la ciudad un espacio atractivo para el capital global y ha acelerado la especialización de la ciudad en servicios productivos, circulando libremente los capitales hacia el sector financiero e inmobiliario [30]

Se busca seguir estándares internacionales:

El conjunto de reformas estructurales adquieren operatividad a través de las llamadas "modernización, descentralización o democratización del Estado"; la eficientización de la administración pública; con objetivos y agendas de competitividad y sustentabilidad; a través de la gobernanza y transparencia con la adopción de tecnologías informáticas y portales abiertos, diseñados desde la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y otros organismos internacionales [30]. En 2001-2006, Surge el Programa Sectorial de Vivienda PSV, este programa seguía recomendaciones –que bien podían entenderse como presiones para la asignación de futuros créditos- que el Banco Mundial emitió desde el año 1994 y que habían sido adoptadas en México desde aquel entonces: optar por el sector de la vivienda como eje dinamizador de la economía. [27:443]

De 1990 a 2010, la población del conjunto de las zonas metropolitanas del país creció en 20.5 millones de habitantes. En el 2010, la población que habitaba en zonas metropolitanas era de 63.8 millones, representando 56.8 por ciento del total nacional, en tanto que la población urbana representaba el 76.9 por ciento del total nacional.

Por su parte, el territorio de las zonas metropolitanas también se expandió de manera considerable. En el mismo período, la superficie ocupada por el conjunto de zonas metropolitanas del país pasó de 142,377 a 171,816.8 kms²; es decir, 20.6 por ciento más. De manera paralela, la Densidad Media Urbana, esto es, el grado en que se concentra espacialmente la población urbana de un municipio, pasó de 124 a 111.5 habitantes por hectárea, lo que habla de un proceso complejo, en el que se extiende la superficie territorial pero ésta no se densifica con la misma intensidad. Uno de los factores que detonaron dicho crecimiento fue la construcción de casas horizontales independientes. Entre 2000 y 2010, el número de casas independientes habitadas creció en 7.1 millones, mientras que el número de departamentos en edificios habitados decreció en 90 mil viviendas, lo que contribuye a la expansión de la ciudad.

El problema del proceso de crecimiento urbano es que se ha realizado la mayoría de las ocasiones sin ejes o límites claros de diseño y planeación, lo cual ha ocasionado que no cuenten con la adecuada provisión de servicios educativos, de salud, infraestructura, conectividad y cercanía a las fuentes de empleo, que brinden calidad de vida a la población. [65]

Esto indica que se le dio prioridad al desarrollo urbano a través de la circulación de capital y del libre mercado, asociada a la disminución de la intervención del Estado, lo que se tradujo en una nula planeación de la ciudad. Esto trajo como consecuencia una extensión a gran escala de la mancha urbana, por una fuerte migración que aumentó la población como respuesta al aumento de las fuentes de trabajo en la ciudad, trayendo consigo la necesidad y permisividad de desarrollo de vivienda a gran escala pero con baja densidad; que a su vez satisfacía a corto plazo la urgente demanda de desarrollo económico y todas las necesidades que surgían de ello. Trayéndonos a largo plazo el problema de una megalópolis con una ineficiente planeación urbana, con un nivel estratégico ausente y por lo tanto insustentable.

Esta etapa termina con la información censal con la que se cuenta y nos permite el llevar a cabo análisis lo más certeros posible dentro del funcionamiento de la ciudad y sus diferentes elementos.

SOCIAL	ECONÓMICO	POLÍTICO	VIVIENDA
<p>Programas que consoliden la estructura urbana y aprovechen la traza existente, armando el tejido social y espacial. Preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio, estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social. Se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen</p>	<p>2011 - Fibra Uno, FUNO. Atracción de inversión para grandes portafolios. Cuenta con cerca de 3,000,000 m2 en espacio rentable y más de cinco billones de dólares de valor de capitalización. Se dedican a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de activos inmobiliarios industriales, comerciales, turísticos, de oficinas y uso mixto en México.</p> <p>2011 - Industria de la construcción crece a ritmos acelerados, lo que la convierte en uno de los principales motores económicos nacionales. SHF minimizó los impactos derivados de la crisis hipotecaria de 2008-2009 así como hizo frente a las dificultades en la construcción de vivienda en 2013</p>	<p>2010 - LDUDE</p> <p>2013 - Creación de SEDATU e integración de CONAMI a SEDATU</p> <p>2013 - Suspensión de Norma 26, por su mal uso y abuso por parte de constructores</p> <p>2014 - PNW y PNDU</p> <p>La SHF incrementó el monto de crédito para la construcción de la vivienda en un 34.2%</p> <p>2015 - Propuesta de Norma 30 y 31 para sustituir Norma 26 es rechazada</p> <p>2015 - Política Nacional de Vivienda + Medidas de impulso a la Construcción de Vivienda + acciones para las familias que se integren a la formalidad</p> <p>Se transforma la CORETT en el INSUS</p> <p>Se instala la Comisión de Vivienda que orientará el trabajo legislativo, en el ámbito de su competencia para apoyar el pleno</p> <p>“Reglas de Operación del programa Rescate de Espacios Públicos. Reglas de Operación de Programa de Reordenamiento y rescate de unidades habitacionales. Reglas de Operación de Programa de Ordenamiento Territorial y Esquemas de Reubicación de la Población en Zonas de Riesgo. Reglas de Operación de Programa de Vivienda Digna. 2016 - Programas de Vivienda Digna y Vivienda Rural se unificaron, dando origen al Programa de Apoyo a la Vivienda. El Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP) que operaba Sedesol paso a SEDATU</p>	<p>2013 - Papel estratégico del sector vivienda y su impacto directo en el crecimiento económico y la generación de valor y de empleos productivos, aporta aproximadamente el 5.9 por ciento del PIB</p> <p>2015 - La vivienda ha observado un incremento al financiamiento, mayores subsidios y una apertura a las fuentes de crédito, con respecto a los años anteriores. Lo anterior está vinculado a las políticas de desarrollo del sector anunciadas a principios del año, así como a los incentivos fiscales anunciados por la SHCP</p>
<p>Enfoque territorial que contribuyan a configurar ciudades más densas, compactas y habitables, con más y mejores espacios públicos, que permitan elevar la calidad de vida de las familias, brindar opciones para la movilidad urbana sustentable, así como detonar la productividad potencial</p> <p>2011. La evidente marginalidad en colonias contiguas a las zonas de desarrollo es uno de las cargas y causas de conflicto más evidentes que deja pendiente la planeación a nivel local.</p>	<p>2018 - Desde el crecimiento de los usos mixtos hasta la vivienda en renta institucional, las tendencias apuntan a un mercado inmobiliario más flexible y que reúna todas las necesidades en un mismo lugar. Según consta en el estudio “Global Power of Construction”, de la consultora Deloitte, “El mercado mexicano aún es más atractivo que los demás de la región, dado su entorno de desarrollo de proyectos con un riesgo comparativamente más bajo”</p>	<p>2018 - La vivienda es una inversión segura. Al menos éste es el mantra de los desarrolladores que, ante la incertidumbre por la transición hacia el nuevo gobierno y el posible efecto del acuerdo comercial entre Estados Unidos, Canadá y México, recomiendan este segmento como uno de los más estables, explica John McCarthy, socio fundador de la consultora de bienes raíces Leisure Partners.</p> <p>En este sector hay muy buenos indicios para realizar inversiones en un mercado puntual: la vivienda en renta institucional. La vida nomada de muchos extranjeros expatriados, la volatilidad del mercado y los altos precios han hecho que este segmento despunte sobre los demás.</p>	<p>2017 - Publicación Vecinal. No se pueden realizar proyectos sin considerar la opinión vecinal, varias delegaciones lo rechazan y en 2019 se formaliza.</p> <p>2019 - SEDUVI creará nueve corredores inmobiliarios y de regeneración urbana sin cambios de uso de suelo, proyectos apostarán a la creación de vivienda social para evitar la gentrificación. Se darán incentivos a los desarrolladores de viviendas y con el cumplimiento de la legislación actual no habrá expulsión de la población hacia la periferia.</p> <p>2019, AML O seputa las ZEE Zonas Económicas Especiales INSUS e INDAABIN firman convenio para que familias convivan con certeza jurídica sobre sus predios</p>
<p>Antiguos residentes de colonias populares aseguran no haberse visto beneficiados con la llegada de las grandes empresas transnacionales, y por el contrario, se han visto afectados por el vertido de aguas residuales de éstas en sus colonias</p> <p>2012 - Vecinos se manifestaron en contra del nuevo Plan Parcial de la Mexicana</p> <p>2015 - Vecinos y ciudadanos de la CDMX se manifestaron en contra del proyecto urbano del GDF: CCC, Corredor Cultural</p> <p>Chapultepec</p> <p>2017 - Sísmo en CDMX</p> <p>2019 - SEDUVI revisa 200 proyectos inmobiliarios en la CDMX, frenan 8 megaproyectos con un valor de 5000mdd y encierran en Delegación Miguel Hidalgo 60 obras irregulares</p>	<p>2018 - Desde el crecimiento de los usos mixtos hasta la vivienda en renta institucional, las tendencias apuntan a un mercado inmobiliario más flexible y que reúna todas las necesidades en un mismo lugar. Según consta en el estudio “Global Power of Construction”, de la consultora Deloitte, “El mercado mexicano aún es más atractivo que los demás de la región, dado su entorno de desarrollo de proyectos con un riesgo comparativamente más bajo”</p>	<p>2018 - La vivienda es una inversión segura. Al menos éste es el mantra de los desarrolladores que, ante la incertidumbre por la transición hacia el nuevo gobierno y el posible efecto del acuerdo comercial entre Estados Unidos, Canadá y México, recomiendan este segmento como uno de los más estables, explica John McCarthy, socio fundador de la consultora de bienes raíces Leisure Partners.</p> <p>En este sector hay muy buenos indicios para realizar inversiones en un mercado puntual: la vivienda en renta institucional. La vida nomada de muchos extranjeros expatriados, la volatilidad del mercado y los altos precios han hecho que este segmento despunte sobre los demás.</p>	<p>2017 - Publicación Vecinal. No se pueden realizar proyectos sin considerar la opinión vecinal, varias delegaciones lo rechazan y en 2019 se formaliza.</p> <p>2019 - SEDUVI creará nueve corredores inmobiliarios y de regeneración urbana sin cambios de uso de suelo, proyectos apostarán a la creación de vivienda social para evitar la gentrificación. Se darán incentivos a los desarrolladores de viviendas y con el cumplimiento de la legislación actual no habrá expulsión de la población hacia la periferia.</p> <p>2019, AML O seputa las ZEE Zonas Económicas Especiales INSUS e INDAABIN firman convenio para que familias convivan con certeza jurídica sobre sus predios</p>

Tabla No.9 Elaboración propia; con base en bibliografía

1.3.5 Tendencias y prospección, 2010 – 2016

Esta etapa inicia con la búsqueda de soluciones a la situación de la megalópolis de la Ciudad de México. Por lo que se llevan a cabo prospectivas, y análisis del estado de la ciudad, de sus procesos, de las situaciones que llevaron a las determinadas consecuencias que vive la ciudad. Recientemente se han venido proponiendo en la Ciudad de México, nuevas políticas, programas e *incluso reformas a las leyes dentro de la Ciudad. Como por ejemplo, la necesidad de que la Ciudad de México sea una ciudad competitiva, que ha derivado en la propuesta de que: Estos son: incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas; consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, influyentes y sustentable, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes; y, fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional. [65]*

Hacemos hincapié en las tendencias que tiene la ciudad con situaciones y elementos que la definen, como es el hecho de que *pese a la implementación de programas de vivienda, el rezago habitacional sigue en aumento. (...) se desatendió la diversificación de esquemas de financiamiento dirigidos a trabajadores de menores ingresos: sólo 7% de los créditos se destinaron a aquellos con ingresos de hasta dos salarios mínimos. [27: 443] Así como también, a fin de frenar la expulsión de población de las delegaciones centrales del Distrito Federal (ubicadas en los contornos central, 1 y 2), el gobierno local implementó el Bando 2, posteriormente remplazado con la Norma 26, cuya finalidad fue impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, sin embargo, han sido severamente cuestionados entre otros aspectos porque las viviendas construidas no han llegado a los sectores poblacionales populares ni a trabajadores de ingresos medios o bajos. Algunas estimaciones señalan que en la última década, al amparo de la Norma 26, se construyeron cuatro mil edificios ilegales que dejaron a los desarrolladores inmobiliarios ganancias de alrededor de 203 mil millones de pesos (Aguayo, 2015). [39:197]*

Esto ejemplifica las acciones que ha llevado a cabo el Sector público en una búsqueda por ordenar el territorio tratando de acercarse a ser una “ciudad competitiva”, que por ahora tiene rezagos en todos los ámbitos de la planeación urbana producto de su acelerado crecimiento, el cual rebasó su capacidad de gestión de la mano de una falta de planeación estratégica. Concluimos que esta etapa es una etapa de constante cambio progresivo en esa búsqueda por atender a la ciudad; idealmente hacia un bien común/social.

2. Vivienda en la Ciudad de México

2.1 Vivienda, ¿Qué es?, qué la define y sus características principales.

Cuando decimos “vivienda”, estamos manejando una palabra que tiene un gran bagaje de fondo y que significa para diferentes actores algo totalmente distinto, para ciertos grupos de personas puede significar algo y para otros no. Por lo que para iniciar nuestro capítulo de vivienda, empezaremos por abordar estas diferentes formas de concebir a la vivienda, ya que consideramos que es clave tenerlas todas en nuestro haber para poder decir “vivienda” y manejarlo en su complejidad y con la sensibilidad suficiente y necesaria para poder aportar al problema que se vive en la Ciudad de México. También es importante considerar que de acuerdo al concepto de vivienda que se maneje es posible perfilar las características de las diferentes **formas de producción habitacional**. [79:48] Por lo que a continuación dejaremos varios de sus conceptos y formas de definirla:

- Vivienda y cultura-

"The relation of housing (indeed all human artifacts) to culture. Looking at that relation is, therefore, essential for a better understanding of housing, because it changes one's ideas about what housing is, what it does, and what "better housing" might mean in different contexts. This, in turn, should change policy and design." [78:14, Amos Rapoport]

"La relación de la vivienda (de hecho con todos los artefactos humanos) con la cultura. Mirar esa relación es, por lo tanto, esencial para una mejor comprensión de la vivienda, porque cambia las ideas sobre lo que es la vivienda, lo que hace y lo que significa una "mejor vivienda" en diferentes contextos. Esto, a su vez, debería cambiar la política y el diseño ". [78:14, Amos Rapoport, traducción propia]

-Vivienda y satisfacción de necesidades-

La vivienda forma parte del proceso de interacción entre el habitante y su medio ambiente. Su propósito es dar satisfacción a las necesidades y aspiraciones que pueden ser logradas mediante la provisión de terreno, infraestructura, equipamiento social y casa dentro de un contexto dado. [76: 34]

-La vivienda, no es y no puede plantearse como un concepto aislado-

*La producción de viviendas forma parte del sector de construcción; la inversión en viviendas es parte de la formación del capital global; la propiedad residencial es parte del sector inmobiliario; el financiamiento para viviendas es parte del sector financiero; los subsidios habitacionales son parte de los gastos de bienestar social; el desarrollo residencial forma parte del desarrollo urbano. Todas son partes grandes, pero siguen siendo subconjuntos de conjuntos mayores—cada uno con su propio paquete de políticas—lo cual imposibilita "extraer" una política habitacional autónoma de tantos conjuntos de políticas diferentes. Todo esto nos obliga a examinar **el ambiente del sector de vivienda** en búsqueda de políticas que interesen a residentes, constructores, instituciones financieras y organismos ambientales vinculados con la vivienda —Shlomo Angel, *Housing Policy Matters: A Global Analysis, 2000* (negritas propias). [68: 374] (ver mapa mental en el punto 2.3 de circulación de vivienda)*

La vivienda (es el) Ambiente del sector de la vivienda.

El ambiente del sector de la vivienda comienza con tener claro como se gestiona la vivienda en el país. El presidente electo lanza su Plan Nacional de Desarrollo en conjunto con su Política Nacional de Vivienda, desde la que se define el rumbo que se dará a la vivienda durante su periodo presidencial. Actualmente, se tiene como objetivo el fortalecer la coordinación interinstitucional para asegurar que las soluciones de financiamiento de vivienda se traduzcan en créditos de calidad a través de esquemas que fomenten vivienda con mejor ubicación (intraurbana), mayor superficie, mejores servicios y entorno. [65] Esta visión tiene una influencia global, es un concepto que se está manejando a nivel internacional es una aproximación que se define como la solución más viable para abordar el tema de la vivienda, por lo que de aquí surge nuestra gran preocupación por dilucidar todos los procesos que están aquí incluidos y proceder a su análisis.

- Vivienda y política -

Buscando una definición de vivienda, al revisar el artículo 4° de la Constitución Política Mexicana se establece el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, se establece que será la ley quién definirá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, pero no define qué es vivienda ni qué es digno y decoroso. A la vez que la *Política Nacional de vivienda tiene como objeto fortalecer la coordinación interinstitucional para asegurar que las soluciones de financiamiento se traduzcan en créditos de calidad a través de esquemas que fomenten vivienda con mejora ubicación (intraurbana), mayor superficie, mejores servicios y entorno. [65]*

-Vivienda como producto regulado por la oferta y la demanda-

Como resultado de la oferta y la demanda, se traducen las necesidades de vivienda en demanda potencial y efectiva. Esta última queda limitada a los sectores con capacidad de pago para adquirir una vivienda en el mercado. La oferta mercantil se enfoca a atender a estos sectores con base en su situación económica y no a sus necesidades específicas. Todo queda subordinado a la racionalidad del dinero. [79:43]

-Vivienda como satisfactor social-

Implica la acción de un organismo público proveedor que la produce y la adjudica a sus derechohabientes. En la última década del siglo pasado, como consecuencia de las políticas derivadas del Consenso de Washington, orientadas a disminuir la acción del Estado en favor del mercado, se consolidaron las tendencias que se venían perfilando desde los años ochenta de eliminar la participación de los organismos públicos como productores de vivienda.

El papel del Estado se transforma de proveedor a facilitador, deja de producir directamente para centrar su actividad en la canalización de apoyos que permiten transformar a sus derechohabientes en clientes del mercado habitacional. [79:44-45]

-Vivienda como proceso-

Esta responde a la práctica social, a la forma en que la mayor parte de la gente produce su vivienda, de acuerdo con la dinámica de sus recursos, posibilidades, necesidades y sueños. Puede partir de soluciones limitadas en superficie y acabados, pero si está bien planteada ofrece mayor calidad de vida en el largo plazo y mayor flexibilidad para adaptarse a la dinámica familiar. La vivienda como proceso lleva aparejado el concepto de vivienda incremental o progresiva. [79:46]

-Vivienda como bien social potencialmente abundante-

La vivienda concebida como producto de la escasez se refleja con claridad en el número reducido de unidades producidas para los sectores de bajos ingresos en la mayor parte de los países pobres o de mediano nivel de desarrollo. [79:46]

-Vivienda como bien social potencialmente abundante-

La vivienda que produce la gente en condiciones de pobreza y sin apoyos resulta ser la más abundante, es la que una vez consolidada suele generar un nivel más alto de satisfacción para sus usuarios. Puede tener problemas de funcionalidad y diseño, pero no es ni mínima, ni necesariamente precaria⁷. No se produce bajo las leyes de la escasez, sino bajo formas capaces de potenciar los recursos financieros limitados de sus habitantes. [79:47]

-Vivienda como acto de habitar-

Esta vivienda es fruto cultural, como tal se articula no sólo a un lugar, sino a su historia, a su entorno social, natural y construido.

- *Implica una relación cultural e incluso afectiva entre el habitante y el lugar que ocupa.*
- *Deja huellas, trazas urbanas e íntimas.*
- *Soporta el tiempo, se adapta a la vida cambiante de la familia y a las transformaciones del contexto.*
- *Genera arraigos nostalgias y regresos.*
- *Manifiesta diferencias individuales y expresiones colectivas.*
- *Es generadora de ciudad. [79:48]*

Definiciones que la han demeritado en el tiempo:

-Vivienda como objeto -

La vivienda como objeto se ve usualmente en términos cuantitativos, se la maneja como estadística: Déficit; rezago habitacional; número de créditos otorgados; número de viviendas iniciadas, en proceso o terminadas; metros cuadrados y número de cuartos construidos; metros cuadrados por habitante; mínimos y máximos. [79:47]

Se vincula a los conceptos de vivienda terminada, producto industrial, máquina de habitar, mercancía y satisfactor social. Los organismos públicos que la financian le niegan por lo general sus funciones económico-productivas, por no mencionar las culturales y espirituales. [79:48]

-Vivienda como mercancía-

Se privilegia el valor de cambio de la vivienda por encima de su valor de uso; su producción es controlada por un constructor, promotor o desarrollador privado que invierte con un propósito lucrativo. Esto exige altos niveles de rentabilidad que implican:

- *Producción industrializada, masiva, creciente y continua.*
- *Colocación rápida del producto en el mercado.*
- *Revolvencia rápida del capital invertido mediante un fácil acceso de los compradores individuales a subsidios del Estado y a créditos hipotecarios de largo plazo. [79:45]*

-Vivienda como producto terminado-

Como producto terminado, pretende resolver, al entregarse y para siempre, las necesidades habitacionales de una familia o persona. Por ser un bien costoso, la concepción de la vivienda como producto terminado conduce a producir viviendas pequeñas ubicadas frecuentemente en sitios alejados que condenan a sus habitantes. (...) Cuando es destinado a sectores de bajos ingresos lleva aparejado el concepto de vivienda mínima. [79:45-46]

-Vivienda como bien autoproducido-

Como bien de uso autoproducido, privilegia el valor de uso de la vivienda sobre su valor de cambio. La mayor parte de la vivienda en los países pobres se produce por sus propios usuarios para satisfacer sus necesidades de techo. La vivienda autoproducida surge de la iniciativa del usuario en forma individual, familiar o colectiva. La autoproducción organizada que realizan cooperativas, asociaciones civiles, sindicatos y otros actores, aunque aún tiene un impacto cuantitativo limitado, constituye la forma más avanzada y con mayor potencial para desarrollarse. [79:45]

-Vivienda popular-

Conjunto de alojamientos que mayoritariamente construye y mejora la población de bajos ingresos, para satisfacer sus necesidades habitacionales. Este tipo de producción habitacional a menudo se realiza sin apoyo del Estado y en ocasiones contraviniendo el marco jurídico territorial (urbano y medio ambiental) y la normatividad constructiva. Bajo esta modalidad se han construido dos terceras partes de las viviendas del país y de la Ciudad de México. [7:633]

Para concluir, es necesario repensar la vivienda y el hábitat desde estas consideraciones implica deslindarlos de la conceptualización que los reduce a meros objetos-mercancía para recuperar su dimensión social, cultural y humana; hacer evidentes las múltiples interrelaciones que los boten cian como factores de desarrollo humano; organización social, ordenamiento territorial, preservación ambiental y de fortalecimiento de la economía social y solidaria. [79:48-49]

2.2 Cantidad de viviendas existentes (parque habitacional)

INEGI, Censo de población y vivienda 2000
2,132,413 viviendas en el D.F.
21,954,733 viviendas en el país

INEGI, Censo de población y vivienda 2010
2,453,770 viviendas en el D.F.
28,614,991 viviendas en el país

2.3 Hogares por nivel de ingreso por Alcaldía en la Ciudad de México

Para la obtención de los datos se utilizó la siguiente metodología:

- Uso de los datos de la encuesta intercensal del INEGI del 2015
- La encuesta tiene representatividad a nivel Municipal
- Por lo que al hacer uso de esta encuesta, los niveles de ingresos se pusieron en salarios mínimos mensuales.
- Estos son ingresos por trabajo.
- Esta es una encuesta robusta, pero no es una encuesta especializada en ingreso por lo que para la determinación del ingreso se definieron los ingresos por trabajo.
- Se consideraron todos los hogares menos los que no declaran ingreso, siendo estos los que por alguna razón no declaran ingreso.

En los datos de las tablas, en la graficación de estos datos y en el mapa se aprecia que:

- En delegaciones como Iztapalapa o Milpa Alta, el grueso de los hogares se concentran en niveles de ingreso menores a 2.6 salarios mínimos.
- Por el contrario, delegaciones (alcaldías) como Benito Juárez o Miguel Hidalgo, la mayoría de los hogares cuentan con ingresos superiores a los 5 salarios mínimos.
- En el resto de las delegaciones de la CDMX, el nivel de ingreso de los hogares es igual o menor a los 5 salarios mínimos.

Delegación	No recibe ingresos	Ingreso menor o igual a 2.6	Ingreso mayor a 2.6 y menor o igual a 5	Ingreso mayor a 5 salarios	No disponible	Total	Total- no disp
Azcapotzalco	1,501	26,195	21,126	15,436	54,769	119,027	64,258
Coyoacán	1,148	35,384	29,229	39,309	81,247	186,317	105,070
Cuajimalpa de Morelos	155	12,266	10,173	15,195	17,689	55,478	37,789
Gustavo A. Madero	856	96,242	63,399	34,646	129,444	324,587	195,143
Iztacalco	194	27,552	25,268	15,210	41,950	110,174	68,224
Iztapalapa	2,592	173,722	99,375	43,753	176,223	495,665	319,442
La Magdalena Contrera	119	19,065	14,405	10,442	22,645	66,676	44,031
Milpa Alta	145	16,604	6,981	1,705	8,651	34,086	25,435
Álvaro Obregón	851	53,698	42,675	38,588	79,083	214,895	135,812
Tláhuac	146	37,060	23,069	7,072	27,331	94,678	67,347
Tlalpan	1,200	49,743	36,403	34,012	69,233	190,591	121,358
Xochimilco	244	34,944	19,347	10,411	42,324	107,270	64,946
Benito Juárez	545	17,286	23,154	64,369	54,346	159,700	105,354
Cuauhtémoc	494	43,492	37,274	45,539	61,336	188,135	126,799
Miguel Hidalgo	441	16,910	16,577	38,283	55,831	128,042	72,211
Venustiano Carranza	180	36,257	26,957	15,413	47,195	126,002	78,807
Total	10,811	696,420	495,412	429,383	969,297	2,601,323	1,632,026

Tabla No.10 Elaboración en conjunto con Claudio Pacheco; con base en encuesta intercensal INEGI 1995

Delegación	No recibe ingresos	Ingreso menor o igual a 2.6	Ingreso mayor a 2.6 y menor o igual a 5	Ingreso mayor a 5 salarios
Azcapotzalco	2.3	40.8	32.9	24.0
Coyoacán	1.1	33.7	27.8	37.4
Cuajimalpa de Morelos	0.4	32.5	26.9	40.2
Gustavo A. Madero	0.4	49.3	32.5	17.8
Iztacalco	0.3	40.4	37.0	22.3
Iztapalapa	0.8	54.4	31.1	13.7
La Magdalena Contrera	0.3	43.3	32.7	23.7
Milpa Alta	0.6	65.3	27.4	6.7
Álvaro Obregón	0.6	39.5	31.4	28.4
Tláhuac	0.2	55.0	34.3	10.5
Tlalpan	1.0	41.0	30.0	28.0
Xochimilco	0.4	53.8	29.8	16.0
Benito Juárez	0.5	16.4	22.0	61.1
Cuauhtémoc	0.4	34.3	29.4	35.9
Miguel Hidalgo	0.6	23.4	23.0	53.0
Venustiano Carranza	0.2	46.0	34.2	19.6

Tabla No.11 Elaboración en conjunto con Claudio Pacheco; con base en encuesta intercensal INEGI 1995

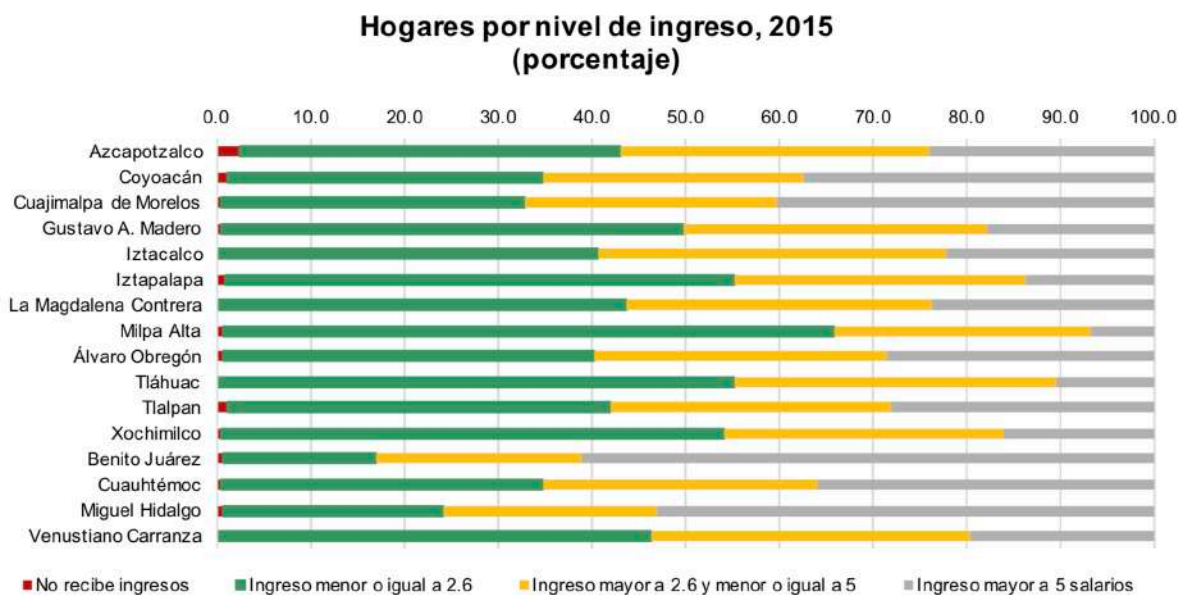


Tabla No.12 Elaboración en conjunto con Claudio Pacheco; con base en encuesta intercensal INEGI 1995

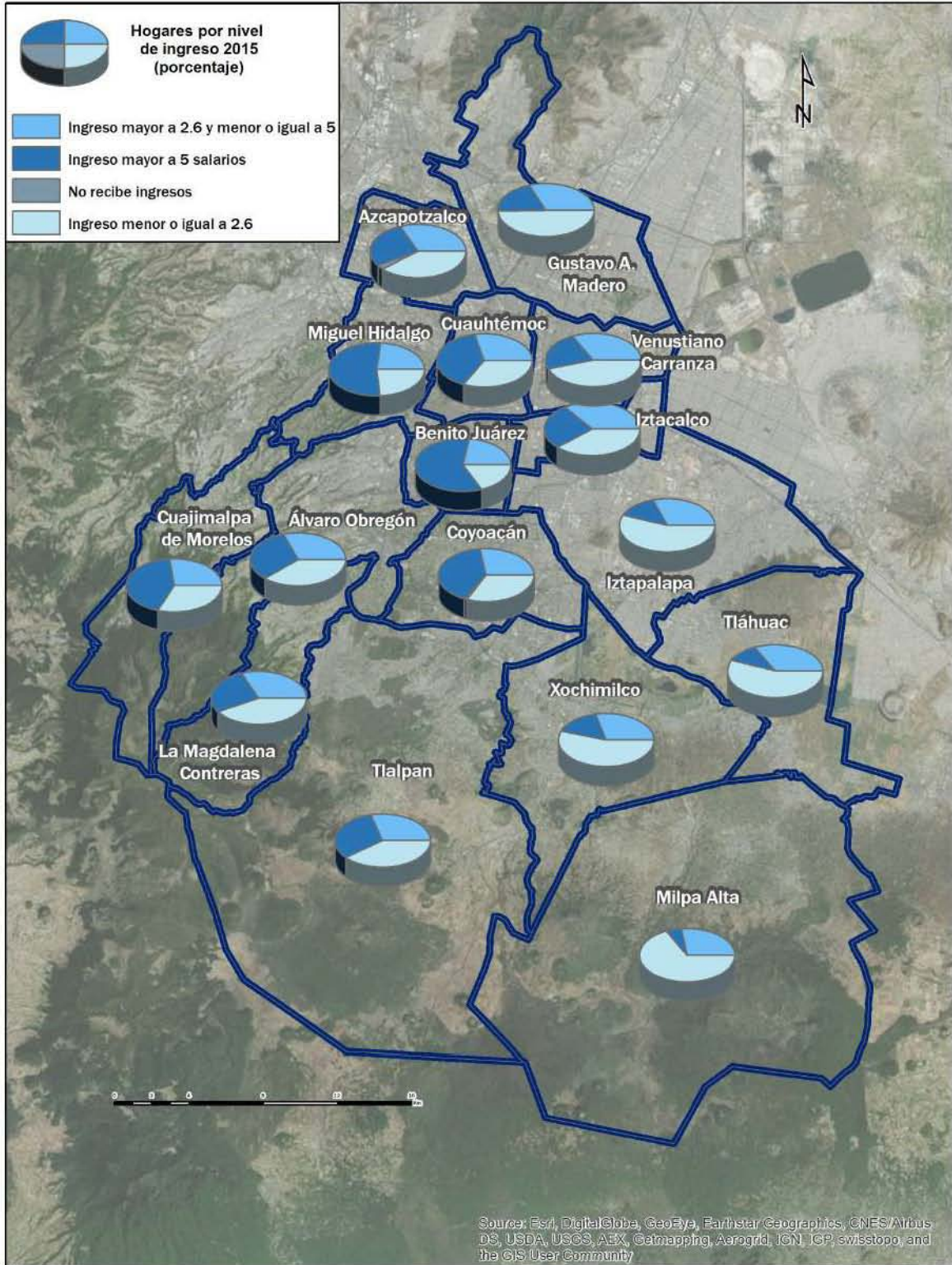


Imagen No.16 Elaborado por Circe Díaz con base en el análisis de los datos de Claudio Pacheco con información de la encuesta intercensal INEGI 2015. (coordinación propia)

2.4 Proyecciones de vivienda generales

Proyección al 2020 (*René Coulomb, 2007 [55]*)

Las necesidades de vivienda y de suelo urbanizado al año 2020 (2005-2020)

La población crecerá 14%

Parque habitacional crecerá en 4%

Necesidades de vivienda serán aprox. 11 millones

= parque habitacional se incrementará en 40%

= en promedio se requerirán 720,000 viviendas al año adicionales

Siendo probable que al rededor del 85% de ese parque habitacional se produzca en las ciudades

Proyección al 2030 (CONAPO, 2014 [85]) Definen 2 escenarios:

1) Escenario bajo

El número de viviendas particulares habitadas será de 40.9 millones

Se estima un crecimiento de 32.8% = 10.1 millones de viviendas con respecto a 2012

Es equivalente a un incremento anual promedio de 561 mil viviendas.

Viviendas en 2030 serán: 2,733 viviendas particulares habitadas en el D.F.

Viviendas en 2030 serán: 5,969 viviendas particulares habitadas en el Estado de México

Viviendas en 2030 serán: 40,864 viviendas particulares habitadas en el país

2) Escenario alto

El total de viviendas particulares habitadas podrá llegar a ser de 42.2 millones

Siendo un incremento del 37.2% en relación a 2012

Con un incremento promedio anual de 636 mil viviendas

Viviendas en 2030 serán: 2,884 viviendas particulares habitadas en el D.F.

Viviendas en 2030 serán: 6,164 viviendas particulares habitadas en el Estado de México

Viviendas en 2030 serán: 42,219 viviendas particulares habitadas en el país

Se espera que el crecimiento de la población sea del 17.1%

Entre 1994-2012 la población creció en 27.2 millones de habitantes

Entre 2012-2030 se estima que crezca en 20.0 millones de habitantes

Para el 2030 (CIDOC, 2015 [97:17])

Viviendas con un crecimiento de 11.6 millones

Población se incrementará en 21.8 millones

2.5 Proyecciones de vivienda por Alcaldía en la CDMX 2010-2030

Los supuestos son los siguientes:

1. Se utiliza la proyección de hogares y de población de CONAPO.
2. Para obtener los hogares por alcaldía (delegación), se utilizó la distribución de la población por alcaldía para cada año por lo que, al obtener el tamaño promedio del hogar por alcaldía, éste es el mismo que el promedio de la entidad.
3. Cada hogar equivale a una vivienda; es decir, se adopta el concepto de "hogar censal"

Proyección de población 2010 - 2030

cve_ent	cve_mun	Delegación	2010	2030
9	002	Azcapotzalco	418,802	376,228
9	003	Coyoacán	626,154	563,976
9	004	Cuajimalpa de Morelos	188,568	191,950
9	005	Gustavo A. Madero	1,197,913	1,103,668
9	006	Iztacalco	388,143	351,418
9	007	Iztapalapa	1,836,582	1,753,832
9	008	La Magdalena Contreras	241,719	235,161
9	009	Milpa Alta	132,227	139,240
9	010	Álvaro Obregón	734,582	704,630
9	011	Tláhuac	364,583	364,056
9	012	Tlalpan	657,507	648,202
9	013	Xochimilco	419,612	406,278
9	014	Benito Juárez	389,028	357,710
9	015	Cuauhtémoc	537,200	497,453
9	016	Miguel Hidalgo	376,591	354,616
9	017	Venustiano Carranza	435,387	391,368
		Total de población	8,944,599	8,439,786

Tabla No.13 Elaboración en conjunto con Claudio Pacheco; con base en CONAPO

Proyección de viviendas 2010 - 2030

cve_ent	cve_mun	Delegación	2010	2030
		Tot hog (estimación conapo) Supuesto hogar=vivienda	2,475,644	2,732,747
9	002	Azcapotzalco	115,914	121,820
9	003	Coyoacán	173,304	182,612
9	004	Cuajimalpa de Morelos	52,191	62,152
9	005	Gustavo A. Madero	331,553	357,360
9	006	Iztacalco	107,429	113,787
9	007	Iztapalapa	508,321	567,879
9	008	La Magdalena Contreras	66,902	76,144
9	009	Milpa Alta	36,597	45,085
9	010	Álvaro Obregón	203,314	228,155
9	011	Tláhuac	100,908	117,879
9	012	Tlalpan	181,982	209,883
9	013	Xochimilco	116,138	131,550
9	014	Benito Juárez	107,673	115,824
9	015	Cuauhtémoc	148,684	161,072
9	016	Miguel Hidalgo	104,231	114,822
9	017	Venustiano Carranza	120,504	126,722
		Total de viviendas	2,475,644	2,732,747

Tabla No.14 Elaboración en conjunto con Claudio Pacheco; con base en CONAPO

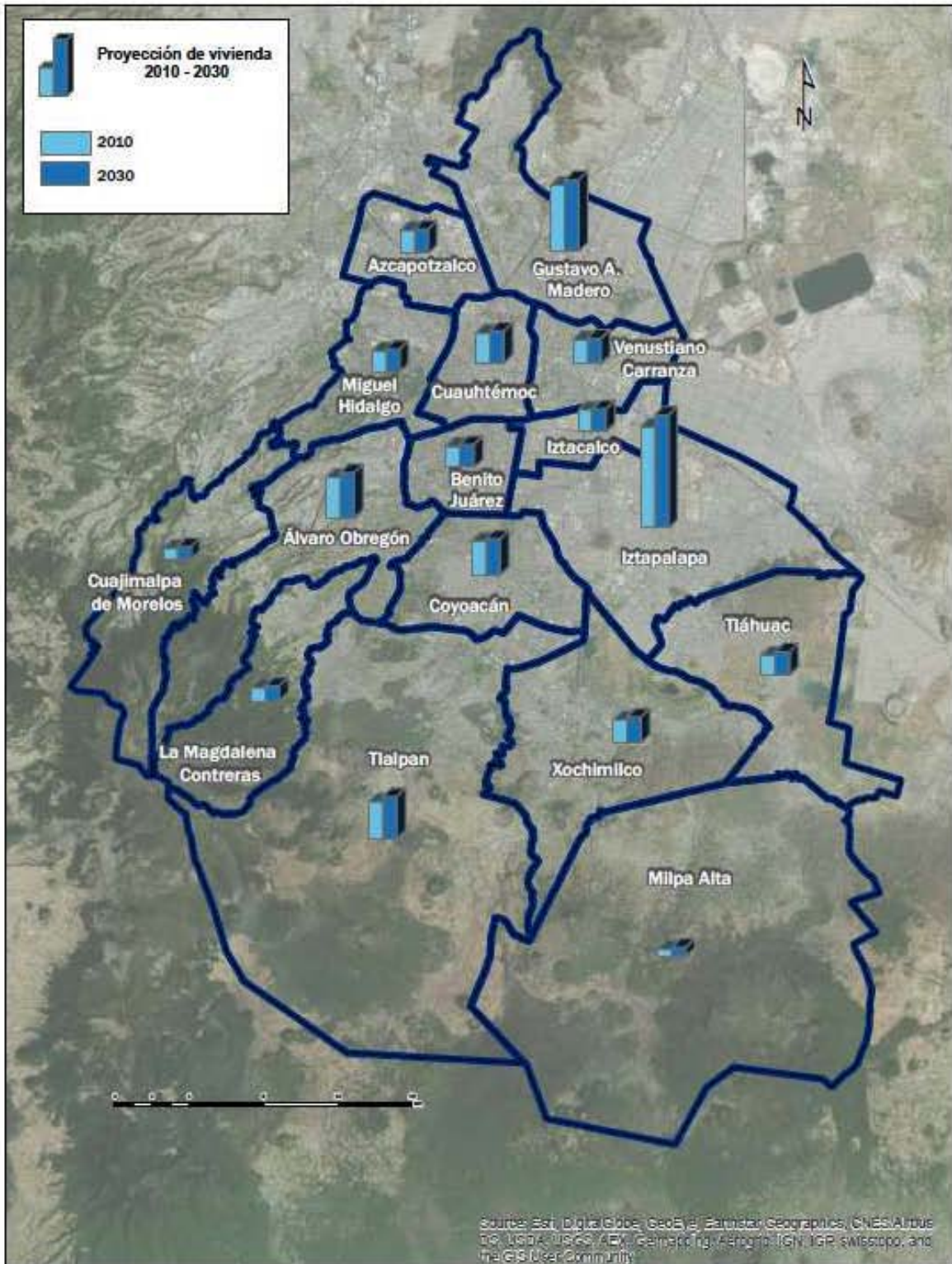


Imagen No. 17 Elaborado por Circe Díaz con base en el análisis de los datos de Claudio Pacheco con información de la Proyección de hogares y de población de CONAPO (coordinación propia)

2.6 Déficit y necesidades de vivienda

Déficit de vivienda (mejoramiento y nueva vivienda):

En este cuadro Víctor Delgadillo nos deja ver que la Ciudad de México requiere de mejorar 47 mil viviendas al año para atender el rezago habitacional y construir entre 32 mil y 39 mil viviendas al año, y reconoce que el 35% de la población no adquirió su vivienda a través de un financiamiento. [7:368]

Población de bajos ingresos no es considerado sujeto de crédito:

En la Ciudad de México, hay una reducción significativa de la participación del Estado en el apoyo a la adquisición de reservas territoriales y vivienda de interés social. Del mismo modo, se ha ido abandonando el carácter social de los organismos oficiales de vivienda para convertirse en organismos financieros hipotecarios que apoyan a la población con capacidad de pago. Esto ha derivado en un aumento drástico del déficit de vivienda y en un deterioro progresivo de las condiciones habitacionales de amplios sectores de la población, resultando afectadas las familias de más bajos ingresos al no ser consideradas como sujetos de crédito. [77:65]

Necesidad de ampliar Programas de Financiamiento:

La política de vivienda ha descuidado las necesidades de la población de bajos ingresos y se ha centrado en sectores medios y afiliados a la seguridad social. Se deberá ampliar la cobertura e impulsar una mayor participación de la banca privada e intermediarios financieros regulados en el otorgamiento de créditos a la vivienda. La ampliación deberá traer soluciones habitacionales que incluyan estrategias de planeación en cuanto al equipamiento urbano; esto es, con estrategias sobre movilidad, cercanía a centros de salud, educación y recreación, entre otros, para evitar el abandono de las viviendas. [80]

Precariedad y ubicación de alto riesgo:

Las áreas donde las condiciones de la vivienda se presentan poco satisfactorias se ubica en 12 de las 16 delegaciones y en la mayoría de los casos la precariedad o el mal estado coincide con su ubicación en zonas de alto riesgo.

Unidades Habitacionales de interés social:

Como resultado de la política habitacional de los años 80, en el DF **existen 5,004** Unidades Habitacionales de interés social, que representan el **24.4 % de la población total del DF**. De éstas, el 64 % tiene una antigüedad mayor a 10 años. Las que cuentan con más de 20 años (12%), **presentan problemas** en sus sistemas hidrosanitarios, de gas y de energía eléctrica, a lo que se suman la morosidad en los pagos del crédito hipotecario, el abandono e invasión de las áreas comunes, la falta de espacios para recreación y cultura, así como problemas de convivencia, inseguridad y una densidad de población muy elevada, que en promedio es de 5.2 habitantes por vivienda y en algunas hasta de 6.1. Asimismo, se presentan cambios irregulares de uso, al pasar del habitacional al comercial, de talleres y bodegas, fenómeno que se presenta en los primeros y segundos niveles de las edificaciones. [77:35]

Parque habitacional inconcluso y precario:

Colonias populares presentan un parque habitacional no terminado y con una presencia importante de edificaciones precarias y/o ubicadas en zonas de riesgo. Estas zonas se caracterizan por su construcción paulatina y progresiva consolidación física, social y urbana [7: 640]

Parque habitacional envejecido y deteriorado:

Las áreas urbanas antiguas de la ciudad como son los centros, barrios y pueblos históricos, presentan un parque habitacional envejecido y en muchos casos deteriorado por falta de mantenimiento. [7: 641]

Hacinamiento y rezago habitacional:

De acuerdo con el diagnóstico, hay un elevado porcentaje de viviendas en condiciones de hacinamiento, construidas con materiales deteriorados o inadecuados, alejadas de equipamientos urbanos, sin contar con los servicios básicos, cuyos derechos de propiedad no son plenamente reconocidos y con un sistema financiero incipiente. Cuando trabajé en CONAVI, la academia había mostrado su inquietud en la forma en que CONEVAL/INEGI valoraba el rezago habitacional y la pobreza al considerar ciertos materiales de la región como precarios siendo que no necesariamente lo son y mucha gente no puede formalizar la tenencia de su vivienda por eso o forma parte de la estadística en el lugar correcto, pero se requería de un gran trabajo (más no imposible) entre estas instituciones y la academia para poder definir elementos claros “medibles” para poder diferenciar cuando un material es precario y cuando es arquitectura pasiva y responde a la cultura o al clima.

Déficit en el suministro de infraestructura:

Estrechamente ligados con la solución del déficit habitacional del Distrito Federal se encuentran los problemas relacionados con el suministro de agua y drenaje, servicios importantes para resolver los problemas del ordenamiento urbano. Así mismo, existe un déficit y la falta de articulación y desbordamiento de la oferta de infraestructura vial y de transporte, bajo una visión de cambio, se requeriría ampliar la capacidad y continuidad de las vialidades existentes, el reordenamiento y renovación gradual del transporte público metropolitano, utilizando el Metro y los trenes ligeros como elemento estructurador del sistema, complementado con el transporte público de superficie – autobuses, trolebuses – que operaría a lo largo de corredores de transporte estratégicos, en carriles confinados exclusivos. [77:44]

Déficit visto como área de oportunidad para desarrolladores inmobiliarios:

Softec, (2018) [86] Define como un área de oportunidad el actual déficit de vivienda para los desarrolladores de vivienda, ya que será una gran área de oportunidad y describe ciertas de sus características a considerar para poder ser parte de la oferta. Menciona que en el próximo sexenio, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México:

- Se demandarán 723,000 viviendas, de las cuales 60% se concentrará en el segmento de interés social, lo que representa un requerimiento de alrededor 440,000 unidades.
- En el periodo 2018-2024, la demanda de vivienda será de:
 - a) Con valor entre \$750,000 y \$1,850,000 pesos = 110,000 unidades
 - b) Vivienda media, con valor de \$1,850,000 a \$4 millones = 44,000 unidades.
 - c) Vivienda alta, con valor superior a \$4 millones (muestra mayor crecimiento)
- Desde el año 2000 se restringió el suelo desarrollable, factor que impactó en el costo de la tierra y frenó el desarrollo de vivienda para familias de bajos salarios.
- El encarecimiento en la Ciudad ha sido tal, que a la fecha el valor promedio de las casas llega a \$4 millones.

2.7 Importancia de la construcción de vivienda

La construcción de vivienda es considerada una actividad de primera importancia para el desarrollo nacional por diversas razones:

- *En el plano **económico**, porque se reconoce su impacto sobre la inversión, la producción, el empleo y el bienestar de las familias, es decir, sobre el crecimiento del mercado interno y la reducción en los niveles de pobreza de la población.*
- *En el plano **político** porque, por una parte, ha motivado el diseño y aplicación de políticas específicas que han fortalecido y legitimado la acción gubernamental¹ y, por la otra, ha servido como argumento para establecer compromisos político-electorales de muy diversa índole, sobre todo en las zonas urbanas del país.*
- *En el plano **social**, porque la vivienda y su entorno son la expresión física de la marginación y la*

pobreza en que se encuentran millones de personas (también de los niveles de bienestar que ha alcanzado la población de mayores ingresos) y porque ha dado pie al surgimiento de múltiples experiencias de organización social que han aglutinado a personas y familias de muy diverso origen pero similar condición socioeconómica (amas de casa, maestros, colonos, obreros, trabajadores por cuenta propia, etc.) para atender sus necesidades comunes de vivienda.

*- En el plano **cultural**, porque constituye el sustento espacial de la sociedad mexicana actual, predominantemente urbana: las viviendas forman los barrios y colonias que dan su carácter particular a cada ciudad. [19: 4]*

2.8 ¿Quién construye las viviendas en México y para quién?

En México el mercado habitacional presenta una estructura marcadamente polarizada. Por el lado de la oferta, existen dos grandes grupos de oferentes [19: 8]:

El primero:

- INFONAVIT y el FOVISSSTE (destacan) como organismos nacionales de vivienda, fondos sobre aportaciones.
- Instituciones gubernamentales locales (como los organismos estatales de vivienda) y nacionales (FONHAPO, entre otros) que otorgan créditos hipotecarios y subsidios a su población objetivo.
- La (SHF) Sociedad Hipotecaria Federal (antes FOVI).
- Instituciones financieras privadas (bancos mercantiles, SOFOLES, etc.) con programas y políticas específicas de crédito hipotecario para el mercado de ingresos medios y altos. Este grupo produce un financiamiento que hace posible la existencia de un sector privado de productores y promotores de vivienda compuesto por miles de pequeñas y medianas empresas y un reducido número (9 empresas) de grandes desarrolladores que concentran el 20% de este mercado.

El segundo:

- Organizaciones, individuos, familias y empresas que construyen vivienda de diversas formas, ya sea mediante los procesos de producción social de vivienda (para la población de escasos recursos) o mediante los procesos mercantiles de promotores residenciales (para la población de ingresos altos y medios).

Esta estructura de la oferta determina, a su vez, la estructura principal de la demanda habitacional en el país.

3. Procesos de producción del espacio habitacional

3.1 Procesos de producción de vivienda

En la definición de un modelo de análisis para la vivienda intraurbana, considerando los procesos de producción de vivienda, llevaré a cabo un análisis de los modelos y metodologías sobre los que se estudian los tipos de vivienda. Buscando definir los procesos de producción de vivienda intraurbana, en la Ciudad de México. He elegido específicamente cuatro diferentes metodologías de cuatro diferentes investigadores y académicos, que aunque todos buscan profundizar en el análisis de los problemas e la vivienda cada uno tiene objetivos y preocupaciones diferentes, y por lo tanto diferentes aproximaciones, pero consideramos que puntualmente la suma de sus cuatro visiones a los diferentes problemas de la vivienda nos dan un panorama general de lo que es

prioritario entender, atender y donde es necesario profundizar, en lo que a la vivienda respecta. Para entender y poder relacionar estos cuatro modelos, he definido a su vez cuatro puntos o cuestiones a las que haré referencia de cada metodología para tratar de generar el mismo tipo de información y esto posibilite el análisis y la comparación de datos para al final concluir con una propia metodología que acote y contenga una aproximación para la definición de los tipos de vivienda intraurbana en la Ciudad de México para el estudio de sus procesos de producción; estas cuatro cuestiones son:

A. Objetivo

(para qué se analiza la vivienda así en este estudio)

B. Metodología de análisis

(cómo se estudia la vivienda)

C. Aportación

(qué se obtuvo de estudiar bajo este esquema la vivienda)

D. Conclusión

(cuáles son las claves para seguir analizando la vivienda)

3.1.1 Modelo de análisis de Martha Schteingart (2001,c1989 y 2015)

El primer modelo de análisis es el de Martha Schteingart (2001,c1989 y 2015) que se encuentra en el libro de "Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México" (1) donde ella empezó su análisis y posteriormente ha complementado este esquema en su último libro: "Desarrollo urbano-ambiental, políticas sociales y vivienda" (2015) (2).

A. Objetivo (para qué se analiza la vivienda así en este estudio):

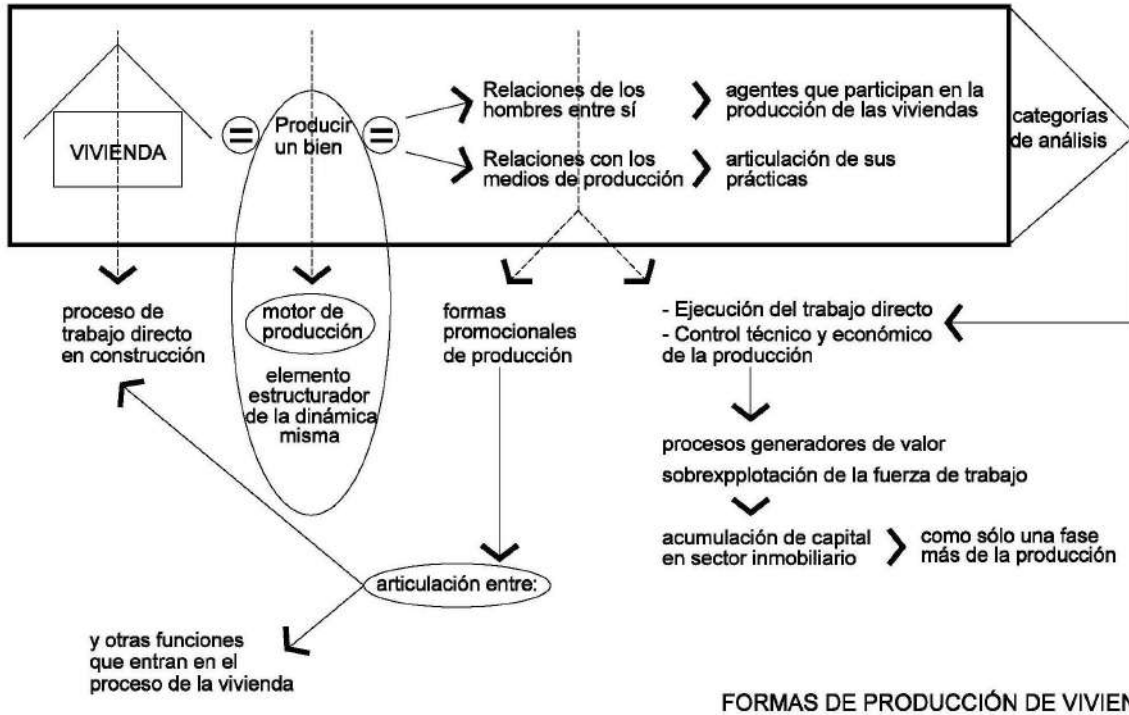
El desarrollo de cada una de las formas de producción presentadas no se realiza independientemente de la existencia de las demás. Se produce una interrelación y competencia entre las mismas que afecta su expansión o marginación, su dominio o transformación. A veces, la acción del Estado puede apoyar una u otra forma de producción, mediando en las situaciones de enfrentamiento o competencia. [1: 123] Por lo que **entender la producción promocional privada se vuelve el objetivo principal** de Martha Schteingart como una forma de entender como esta influencia a las demás y por lo tanto a la producción de la vivienda en general a la vez que también ejerce su respectiva influencia en el desarrollo urbano en la Ciudad de México, siendo que una cosa lleva a la otra o forman parte de un todo.

B. Metodología de análisis (cómo se estudia la vivienda):

Martha Schteingart, indica que se debe (en especial) considerar tres elementos en el proceso de producción de vivienda:

- 1) Formas de producción
- 2) Formas de circulación de vivienda (distribución, comercialización y financiamiento)
- 3) Conocimiento de todos los agentes implicados

Es necesario partir de la definición de estos tres elementos, para entender todo lo que pasa en torno a la vivienda. Evitando sólo estudiar las diferentes tipologías de vivienda, su forma de construcción y ubicación en el espacio. Utiliza como base conceptual a Jaramillo (3) que usa el concepto de "forma de producción" definiéndolo como: *las relaciones de los hombres entre sí y con los medios de producción para producir un bien*. [Ver mapa mental abajo en (a)] y desde aquí construye su aproximación cuando habla de "formas de producción de vivienda" (ver tabla sig. pág)



Mapa No.4 Elaboración propia. Fuente: Schteingart (2001, c1989 y Jaramillo 1982

(a) Forma de producción (Jaramillo, 1982)(3), el cual puede servir de base para ordenar y clasificar la compleja red de relaciones sociales que se dan dentro de los mencionados procesos. Este concepto implica "relaciones de los hombres entre sí y con los medios de producción para producir un bien", y sugiere la aplicación de categorías analíticas, que surgen de la propia definición del concepto propuesto, para la ubicación de los agentes actuantes. Esas características se refieren a la ejecución del trabajo directo y al control técnico y económico de la producción, a las que se agregaría el concepto de motor de la producción, como elemento estructurador de la misma.

Este enfoque, además de ofrecer una tipología que permite superar las deficiencias de las clasificaciones anteriores (...) también presenta mayores posibilidades que los esquemas más simplistas, que caracterizan a la vivienda sólo a partir de los procesos de trabajo directo en la construcción de los edificios. Si bien los procesos generadores de valor, producidos a través de la sobreexplotación de la fuerza de trabajo en esa rama, resultan importantes para explicar la acumulación de capital en el sector inmobiliario, ello no significa que el análisis deba sólo limitarse a esa fase de la producción. Por eso, al estudiar las formas promocionales de producción, pondremos énfasis en la articulación entre construcción y las otras funciones que entran en el proceso de la vivienda. [1: 118-119] (ver mapa No.4).

Se desarrolló un cuadro en el 2015 partiendo de la información de 1989 (ver tabla No.15), en el que la organización de los datos se centra en ejemplificar cómo los agentes crean relaciones sociales entorno a las diferentes formas de producción de la vivienda, desde donde podemos entender cada una de ellas si identificamos su "motor de producción" ya que es la razón que mueve a los actores dentro de cada una de las formas de producción, de la vivienda. De alguna manera es el objetivo a cumplir. De las seis formas definidas en el cuadro del 2015, en la información de 1989 estas se agrupaban en cuatro; el cambio que realizó la autora está en que divide a la forma de autoconstrucción en dos: espontánea y dirigida (con apoyo estatal), la forma de producción promocional privada también la divide en dos: en simple y avanzada.

Creo que algo que hace falta subrayar en la tabla del 2015 (original de la autora) son los **motores de producción** [definidos en (2)] de cada forma de producción de vivienda, los cuales anexé al cuadro realizado por la autora a continuación (también identifiqué en color elementos del proceso):

DIFERENTES FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

Formas de producción	Control económico	Control técnico	Adquisición suelo	Distribución y comercialización	Financiamiento	Importancia de cada forma	Motor de producción
1. Autoconstrucción Espontánea	Usuario	Usuario	Invasión/compra ilegal. Arriendo	No existe	Del usuario	Mayoritaria (65% de la vivienda producida)	Producir un bien con el uso de la fuerza de trabajo no vendida al capital; con esto se busca disminuir los costos.
2. Autoconstrucción dirigida (con apoyo estatal)	Usuario	Usuario con ayuda organismo público, sindical, etc.	Lotes en fraccionamientos populares. Colonias regularizadas	No existe. (algunas veces sorteo entre autoconstructores)	Del usuario con ayuda (materiales más baratos, asesoría técnica gratuita)	Muy pequeña	Producir un bien con el uso de la fuerza de trabajo no vendida al capital; con esto se busca disminuir los costos.
3. Producción por encargo	Usuario	Pequeña empresa constructora-contratistas o coordinación por usuario	Lotes en fraccionamientos o subdivisiones (legales)	No existe	Del usurario. Del usuario + créditos P.H., Infonavit, o ISSSTE.	En declinación	No tiene el carácter de capitalista, no constituye su elemento la acumulación ni la ganancia.
4. Producción promocional simple	Pequeño promotor (profesional arquitecto, ingeniero, comerciante)	Pequeña empresa constructora-contratistas	Terrenos en áreas centrales, lotes en fraccionamientos (legales)	Venta directa al público	Del promotor. Del promotor + créditos P.H.; I. S.	Importante	La acumulación de capital.
5. Producción promocional avanzada	Empresa promotora (mediana, grande)	Empresas constructoras grandes o medianas	Reservas territoriales, fideicomisos, compra al Estado, compra a privados.	Venta al público por el mismo promotor, agente especializado, bancos, distribución por organismo público	Del promotor. Del promotor + créditos P.H.; I. S. Infonavit o Fovissste	Avanza en los setentas	La acumulación de capital.
6. Producción promocional pública	Organismo centralizado o descentralizado del Estado	Empresas constructoras grandes o medianas	Reservas territoriales de c/org. Fideicomisos.	Distribución por organismo público. Abierta al público	Del promotor público + créditos I. S. Indecohabit (Fovi), Infonavit, o Fovissste (Banopsa)	Disminuye desde 1976	Evitar la valorización, pero en realidad, facilita la valorización de sus capitales y acumulación en el sector privado.

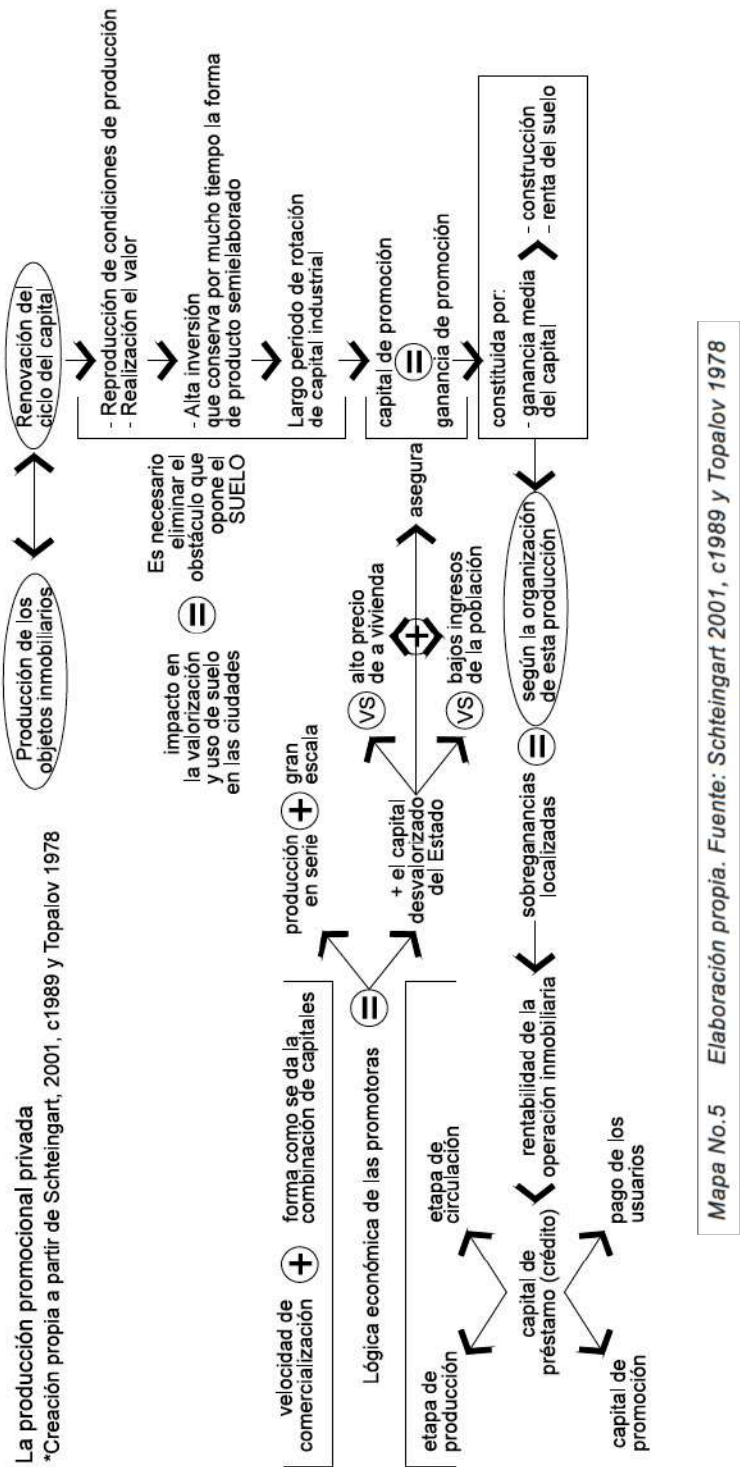
EN EL TIEMPO

PROCESO DE CIRCULACIÓN DE VIVIENDA

FORMAS DE ADQUISICIÓN DE SUELO

AGENTES

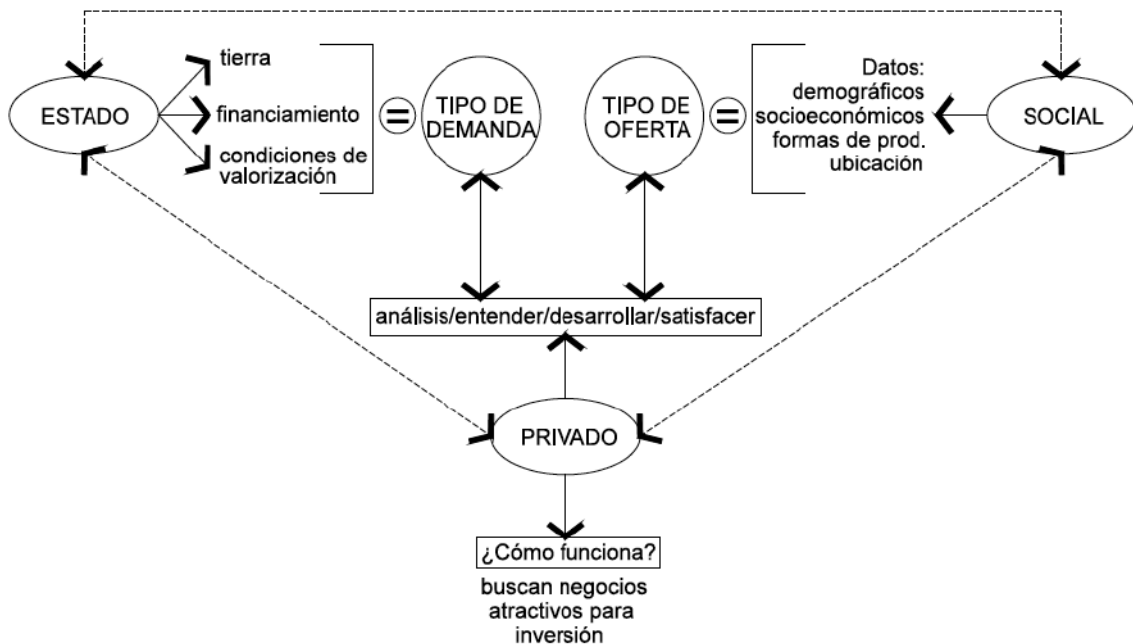
En lo que respecta la importancia en el entendimiento de cómo funciona la **producción promocial privada**, señala que es importante entender a todos los agentes, pero en especial a este (empresas privadas promotoras y constructoras) por **influir de manera crucial en la valorización de los mercados de suelo** (Scheingart, 1978) y poniendo énfasis en las prácticas de los promotores inmobiliarios que se vinculan con la políticas y acciones del Estado, así como también se cree que los fenómenos de la urbanización popular y las condiciones en que se dan, no pueden ser explicados si se ignora el funcionamiento del sector inmobiliario capitalista que encarece el suelo y lo deja inaccesible para los estratos populares [2: 21].



Para abordar este análisis de la producción de los objetos inmobiliarios a que se enfoca este sector Schteingart se apoya en Topalov (1978) cuando analiza los “**ciclos de la renovación de capital**”, (ver *mapa mental pág. anterior*) desde el cual se busca la reproducción de las condiciones de producción que realizan y dan el valor a estos objetos, lo que a su vez crea una alta inversión, la cual necesita eliminar el **obstáculo que opone el suelo** (aquí es donde se recurre al **Estado para que aporte la facilidades de acceder al suelo**), siendo que la forma en la que se aborda esta adquisición del suelo la que **impacta en su valorización**. Por otro lado, está el hecho de que esta alta inversión conserva por mucho tiempo la forma de producto semielaborado; tiempo que es un riesgo para la inversión (en lo que se termina de construir) es un largo periodo de rotación de capital industrial el cual incluye el capital de promoción y su respectiva ganancia. Ganancia, el fin último y a través del logro de una rentabilidad de la operación inmobiliaria siguiendo el camino de una **organización de la producción**. Se debe seguir la lógica económica de las promotoras, para cumplir con la ganancia, la cual hace uso de capital de préstamo (crédito) y la alternativa de combinar capitales para las diferentes etapas de producción del objeto inmobiliario, buscando una velocidad óptima de comercialización (para evitar el riesgo del tiempo). Se tienen identificados los obstáculos a los que se enfrenta la población bajos ingresos y la necesidad que se tiene en evitar los altos precios de la vivienda, por lo que se recurre a el uso del capital desvalorizado del Estado para que el riesgo se prorratee por medio de la producción en serie y proyectos de gran escala que permitan asegurar la sobreganancia necesaria para la circulación del capital a través de proyectos inmobiliarios.

Tres sectores involucrados en el proceso de producción del espacio habitacional

*Creación propia a partir de Martha Schteingart (2)



Mapa No.6 Elaboración propia. Fuente: Schteingart [2]

En cuanto a los **agentes involucrados** (ver *mapa No.6*) en los procesos de producción del espacio habitacional, está el Estado (normas, instituciones y gobierno) que gestiona la tierra y los diferentes tipos de financiamientos y créditos, así como las condiciones de valorización, elementos que definen el tipo de oferta de vivienda que puede existir. Por otro lado está el agente social, (demografía, socioeconómicos, ubicación, formas de producción) para el que hace uso de datos censales, etc. que parten de información físico espacial como una forma de acercarse a definir los fenómenos sociales implicados, siendo estos los elementos que definen el tipo de demanda de la vivienda. Lo que nos lleva al agente privado (constructores, desarrolladores inmobiliarios y

fraccionadores), que está en busca de negocios atractivos en que invertir su capital. Por lo que se considera de vital importancia entender cómo funciona, para evitar las dos principales consecuencias:

- 1) Suelo ilegal y fraccionamientos que expanden la mancha urbana
- 2) Encarecimiento del suelo volviéndolo inaccesible para ciertos sectores de la población

C. Aportación (qué se obtuvo de estudiar bajo este esquema la vivienda):

Son tres las aportaciones que tienen este modelo por el que he empezado, ya que es de los más antiguos y de los primeros en analizar de esta manera a la vivienda de la Ciudad de México.

1) Visión de proceso integral, dándonos las pautas para aproximarnos a este tipo de análisis de la vivienda desde la comprensión de las razones de su existencia, las carencias de investigación en las que se quería evitar caer en el momento de su creación; y que para ello se hace un análisis desde esta metodología, buscando información y datos que desde esta óptica en la historia y los antecedentes que dieron lugar a la situación de la vivienda en el tiempo del estudio (que fue justo una época donde era necesario comenzar a introducir los aspectos globales y de circulación de capital en los procesos de desarrollo de la vivienda). Es que se busca entender de manera más integral cómo se estaba produciendo el espacio habitacional.

2) También, se hizo un análisis de los estudios que se habían hecho en México para entender el problema, considerando a los que sólo hablaban de las características físicas de las viviendas como simplistas en los que sólo se consideraban las tipologías, los aspectos de consumo, su forma de agrupamiento y su localización en la ciudad. Se trata de evitar generalizaciones en relación al comportamiento del Estado y a la presencia del capital en los procesos urbanos.

3) Así como, de incluir análisis sobre los tipos de tenencia de la tierra sobre los que se desarrolla vivienda.

D. Conclusión (cuáles son las claves para seguir analizando la vivienda):

Se hace hincapié en la importancia de incluir a los procesos urbanos, para así adentrarse más en explicar los procesos de valorización del suelo y de los costos del mismo. Por otro lado, al integrar la producción habitacional en el espacio urbano e incluir los aspectos de políticas urbanas, que tienen una fuerte influencia global en su visión desde donde las diferentes instancias llevan a cabo la acción pública. Evitar ser parciales, por lo que se propone considerar a todos los agentes involucrados y no generalizar sobre el dominio del gran capital financiero.

3.1.2 Modelo de análisis de Roberto Eibenschutz (2006)

El segundo modelo de análisis es el de Roberto Eibenschutz (2006) “La producción social de vivienda en México: su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres”. [19]

A. Objetivo (para qué se analiza la vivienda así en este estudio):

El objetivo de este modelo es determinar las dimensiones de la producción social del hábitat en la sociedad y en la economía, desde un estudio de la dimensión e impactos macro y microeconómicos. El objetivo final, es definir, desarrollar, así como respaldar con datos duros y sobre todo de impacto socioeconómico, ciertos aspectos importantes de la producción social de la vivienda y se acentúe y ratifique su importancia. Para lograrlo, el autor primero propone la definición de un modelo de análisis de la producción de la vivienda en general en la Ciudad de México, el cual se va desarrollando durante cuatro capítulos de cinco que son en total. En donde el segmento del **mercado habitacional de construcción de vivienda para la población de mayores ingresos en el país**, se incorpora al análisis de este estudio sólo de manera residual y se indica que **representa cerca sólo el 2.5% del total de viviendas nuevas que se construyen en el país cada año.**

B. Metodología de análisis (cómo se estudia la vivienda):

Para el desarrollo del modelo de la producción de vivienda, se le define como un fenómeno que presenta múltiples variantes productivas [19: 60-61]:

1) Consideremos sus alcances físicos

(preparación de lotes e introducción de servicios básicos, producción de vivienda nueva –inicial o completa y terminada- o bien mejoramiento y ampliación de las viviendas existentes)

2) Con referencia al objetivo que persigue

Es muy importante destacar la importancia que reviste el objetivo principal que orienta la actividad de cada promotor o productor de la vivienda ya sea público, privado, social o mixto, ya que ello nos permite establecer una distinción más precisa entre los distintos sistemas productivos existentes en nuestro país. Este objetivo principal se centra, fundamentalmente, de dos aspectos:

- El carácter lucrativo que puede representar la producción

- La propia valoración del producto “vivienda” como un bien producido para el uso de los propios beneficiarios.

3) Las formas o modalidades en que se lleva a cabo.

En este estudio se analiza la producción de vivienda desde varias perspectivas, que aunque nos deja ver su complejidad, esta es manejada de manera sencilla. Se va abordando la vivienda de manera que van definiendo datos importantes de análisis en cada categoría definida, lo que nos deja ver lo útiles que son para dar una base de análisis y cumplir así el objetivo del estudio. Para poder visualizar todas estas categorías mejor, he creado un cuadro (ver a continuación) el cual deja ver cómo estas se relacionan entre sí, por ejemplo de manera horizontal hay 2 o 3 puntos en común de manera constante en todas y de manera vertical quedan definidas las diferentes categorías de análisis mencionadas por el autor. En donde podemos concluir que la producción de vivienda se divide básicamente en dos, en:

1) Institucional

2) No institucional

Entendiéndola desde la oferta y la demanda. Desde el punto de vista de los tipos de vivienda que se ofrecen, ambas apoyan a ingresos altos y medios y a la producción social; la diferencia es que la institucional se desarrolla por medio de flujos mixtos públicos y privados y la no institucional sólo a través de privados, los cuáles están determinados por la disponibilidad de recursos de la población y de la oferta crediticia existente.

Las viviendas que existen en la actualidad, las ha clasificado en:

1. Viviendas completas financiadas

2. Viviendas medias no incluidas en los programas oficiales de vivienda

3. Viviendas residenciales

4. Viviendas construidas mediante procesos de producción social de vivienda

Siendo con estas categorías que hace la mayor parte de los análisis socioeconómicos, en cuanto a cantidad de viviendas que existen, quién financia estas viviendas, cuanto gana cada estrato social y para qué tipo de vivienda le alcanza, etc. y con esta información hace la proyección de que seguirá aumentando la (PSV) Producción Social de Vivienda hasta el 2020 por lo menos, hace una comparación entre el porcentaje total de hogares e ingresos en el 2002, siendo que bajos ingresos tiene 63.8% de los hogares y 28.5% de ingreso VS medios y altos ingresos que tienen 36.2% de hogares con 71.5% de ingresos, así como la comparación entre la participación en el número y en el valor de las viviendas en 2003, siendo para bajo costo un 63.4% de viviendas con un 24% del valor VS medio y alto costo con un 36.6% de viviendas y 76% de valor, lo que deja ver claramente la importancia de atender al sector de bajo costo y el gran peso que tiene, además de que es el grupo de la población más pobre y que sin duda, es el más numeroso de todos: abarca casi dos terceras partes de los hogares mexicanos. [19: 22]

Por otro lado, de acuerdo con el objetivo principal de cada promoción habitacional, Eibenschutz retoma de Ortiz (2004) el cómo este clasifica la **producción de vivienda en tres sistemas**, y elabora la siguiente definición general: “Por sistema de producción habitacional se entiende el conjunto de programas, proyectos y actividades relativos a los procesos de planeación,

construcción y distribución de la vivienda, conducidos por promotores que trabajan en forma organizada, planificada y continua, bajo esquemas de operación estructurados.”

Los tres sistemas de producción habitacional que propone Ortiz son los siguientes:

1. Sistema de producción pública

2. Sistema de producción privada

3. Sistema de producción social, dividiéndose esta a su vez en cuatro:

a) Autoconstrucción; b) Autoproducción; c) Producción social de vivienda PSV; d) Asentamientos humanos irregulares. [19: 61-70]

Otro punto importante que señala el autor es que hace falta que las instituciones reconozcan que el salario mínimo no tiene el mismo poder adquisitivo ya que en el 2004 es del 42% de lo que era en 1984, (significa que deben ganar más para poder comprar lo mismo que veinte años antes) además de que en el año 1984 los hogares que percibían hasta 3 salarios mínimos sumaban 11.5 millones, en el año 2004 suman 19.3 millones y hay que subrayar que la mayoría de los nuevos hogares que se formarán a partir de estas familias recurrirán a la producción social de vivienda. Dejando claro que: *No existen indicios económicos ni políticos ni sociales que hagan suponer que la estructura de la distribución del ingreso en México será menos desigual en el corto o mediano plazos. Cambiar esta estructura requerirá, por lo menos, otros veinte años, si es que ocurre. En ese lapso se habrán formado millones de nuevos hogares pobres. [19:31]* Lo que nos deja el asumir que habrá toda esta población que demandara una vivienda bajo estas condiciones y cómo se les atenderá si queremos tener una ciudad compacta y el costo de suelo es alto con los medios como se gestiona hoy que es lo que los obliga a asentarse de manera ilegal en las periferias. Por otro lado y reafirmando esto, también destaca el autor que sólo la vivienda de producción social no tiende a valorizarse y que es la que no está favorecida por políticas urbanas, tiene dificultad de localización y carencias técnicas y financieras.

C. Aportación (qué se obtuvo de estudiar bajo este esquema la vivienda):

Considero que la aportación está en que Roberto Eibenschutz, se hace la pregunta: *¿Por qué crecerá la producción social de vivienda en los próximos años?* y da cinco puntos como respuesta, entre ellos destacamos este ejemplo que pone él en su punto tres y que nos da una increíble visión realista y cruda de la situación, en la que de manera silenciosa hay un grito de desesperación que nos dice que: *debemos cambiar las reglas del juego y que se requiere de un proceso de cambio de 20 años para que se vean los cambios, por lo que nos incita a concientizarnos para iniciar ya, y en su capítulo cuatro y cinco, da una alternativa (a través de estudios de caso) para abordar la situación basada en hechos ya realizados y formas que están comprobadas que funcionan. Por lo que el autor considera importante dar dentro de sus tres primeros capítulos el panorama de una cruda realidad y dejar clara la gravedad de las cosas, definiendo puntualmente dónde están los problemas y cerrar el estudio con cómo se podría empezar a abordar esta problemática.*

El ejemplo que da es:

La oferta habitacional que promueven mediante créditos hipotecarios los fondos de vivienda estará destinada a atender la demanda de sus propios trabajadores afiliados que cuenten con los requisitos establecidos para obtener un crédito (puntaje). Por ejemplo, al mes de junio de 2004, en el INFONAVIT existían 5.9 millones de trabajadores con puntaje, aunque el total de sus derechohabientes ascendía a 11.9 millones. Si el INFONAVIT ofrece 300 mil créditos anuales para este segmento de sus trabajadores, tardará 20 años en atender los derechos de sus trabajadores con puntaje. La demanda potencial de los programas del INFONAVIT ha sido estimada en 9.3 millones de trabajadores, por lo que el tiempo que requerirá el instituto para atenderlos a todos ellos será de 31 años a un ritmo de 300 mil por año. Durante este lapso, los trabajadores habrán encontrado la manera de satisfacer sus necesidades de vivienda. Nosotros consideramos que la mayor parte de ellos, particularmente los que perciben hasta 4.0 salarios mínimos (70% del total de derechohabientes del instituto) lo harán recurriendo a los procesos de producción social de vivienda. [19:36] o sea que el INFONAVIT sólo satisfecerá al 30% de sus derechohabientes.

La (PSV) producción social de vivienda no se genera en un mercado convencional como en el

que se encuentran la mayoría de las operaciones productivas y comerciales de la economía. En primer lugar, porque no es un sistema de producción dirigido a obtener mercancías para su venta, esto es, no se encuentra gobernado por la búsqueda de maximizar los beneficios o las utilidades de productor y del vendedor. En la producción social de vivienda el productor es también el consumidor, y el beneficio económico se obtiene a largo plazo, como resultado indirecto de las múltiples funciones que cumple la vivienda, además de constituir un patrimonio para las familias propietarias. [19: 58]

Dejándonos ver que si no se resuelve el problema desde un nivel micro y macro económico el problema de la vivienda, en especial el de la producción de vivienda social (bajos ingresos), desde el empleo, los ingresos de la población, la valorización de sus viviendas, el comprender que este tipo de vivienda es diferente al resto de la vivienda y nos ha dado razones muy claras de porque; si no se responde a esto, no se podrá resolver el problema de la vivienda en general en México.

PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO (1)						
Oferta y demanda clasifica los sistemas de producción habitacional:	Tipos de vivienda que ofrecen:	Sistemas de producción según el origen del financiamiento	Sistemas de producción habitacional	Oferentes desde el mercado habitacional por el lado de la oferta:	Mercado	Tipo de financiamiento
INSTITUCIONAL	Vivienda completa nueva institucional	Vivienda completa nueva institucional	Sistema de producción habitacional público	Organismos nacionales de vivienda	Ingresos medios y altos	Programas y políticas de crédito
	Producción social de vivienda (PSV)	Producción social de vivienda (PSV)	Sistema de producción habitacional social			Producción social de vivienda (PSV)
NO INSTITUCIONAL	Vivienda comercial (vivienda para población de mayores ingresos)	Vivienda media autofinanciada	Sistema de producción habitacional privado	Organizaciones, individuos, familias y empresas	Ingresos medios y altos	Procesos mercantiles de promotores residenciales
		Vivienda residencial autofinanciada				

*Elaboración propia con base en: "Producción social de vivienda en México. Su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres", Roberto Eibenschutz, 2006

Tabla No.16 Elaboración propia. Fuente: Eibenschutz, 2006

PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO (2)								
Oferta y demanda clasifica los sistemas de producción habitacional:	Sector	Produce	Capital fijo en construcción residencial	Sistemas productivos existentes	Oferta determinada por:	Sujeta a:	Circulación de vivienda	Tipo de vivienda
INSTITUCIONAL	Público y privado	Sector privado: productores y promotores	Inversión institucional	a) Carácter lucrativo b) Valorización del producto (viv)	a) Disponibilidad de recursos b) Política crediticia	Políticas urbanas y fiscales de las autoridades locales	Sistema de producción pública	Vivienda para propiedad o en arrendamiento
	Público y privado	Empresa promotora social		a) Alcances físicos b) Objetivo que persigue/formas en que se lleva a cabo	Disponibilidad de recursos de la población	Dificultades de localización, carencia técnica y financiera.		Sistema de producción social
NO INSTITUCIONAL	Privado	Sector privado: productores y promotores	Inversión privada no institucional	a) Carácter lucrativo b) Valorización del producto de la vivienda	a) Disponibilidad de recursos de la población b) Oferta crediticia	Ocupación de las mejores localizaciones y apoyo pleno de autoridades locales	Sistema de producción privada	Edificios y conjuntos habitacionales

*Elaboración propia con base en: "Producción social de vivienda en México. Su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres", Roberto Eibenschutz, 2006

Tabla No.17 Elaboración propia. Fuente: Eibenschutz, 2006

D. Conclusión (cuáles son las claves para seguir analizando la vivienda):

El estudio concluye con 3 puntos básicamente:

1) Un elemento fundamental en la producción de vivienda es el vínculo entre los acreditados y pobladores con los que se deben de tratar las propuestas y los técnicos de las instituciones.

2) Se requiere una política de suelo, ya que el suelo es un recurso cada vez más difícil de conseguir en la ciudad que permita disponer de áreas adecuadas para uso habitacional. Así como la opción de la reutilización de suelo dentro de la Ciudad de México.

3) *Para la PSV, existen un sin número de factores que limitan y condicionan su práctica, de los más importantes son:*

- *La falta de reconocimiento legal, político y administrativo.*

- *La carencia de instrumentos legales, financieros, administrativos y operativos para apoyarla y cuando llegan a existir, la imposición de requisitos, normas y procedimientos contrarios a su lógica productiva.*

- *Recursos limitados y condiciones financieras incompatibles con las formas de producción y la capacidad económica de quienes optan por la autogestión.*

- *Falta de apoyos para desarrollar su capacidad productiva y sistematizar su propia experiencia.*

- *Falta de acceso a información en campos estratégicos para su desarrollo: planes, programas y legalidad vigente.*

- *Falta de asesoría técnica, por lo que en la práctica es frecuente que quienes recurren a la autoconstrucción utilicen tecnologías inadecuadas.*

- *Falta de utilización de sistemas constructivos y materiales adecuados. Como responsabilidad del Estado, promover políticas e instrumentos que faciliten la adquisición de suelo en el mercado y la producción social de vivienda. Entre los instrumentos reviste gran importancia el establecimiento de mecanismos financieros, así como el impulso de estímulos fiscales a la producción social de la vivienda.*

- *Impulsar programas y proyectos de producción social de vivienda, entre ellos y de manera importante, los relacionados con las reservas territoriales y la adquisición del suelo, tanto de forma individual, como colectiva. El establecimiento de convenios por parte de la administración pública con los productores y distribuidores de insumos para la construcción, en particular para negociar y mejorar los precios de los materiales. [19:135-136]*

3.1.3 Modelo de análisis de Priscilla Connolly (2005)

El tercer modelo de análisis es el de Priscilla Connolly (2005) [24] y lo desarrolla dentro del texto: “El mercado habitacional”, incluido en la compilación hecha por René Coulomb, titulada: “La vivienda en el DF. Retos actuales y nuevos desafíos.” He complementado este modelo ahí descrito con el texto presentado ese mismo año en el 2005 [53] bajo el nombre de “Tipos de poblamiento” en donde la autora profundiza en los antecedentes y justificación de esta metodología de análisis para la producción de vivienda, ayudándonos a entender mejor su aproximación al análisis de la vivienda.

A. Objetivo (para qué se analiza la vivienda así en este estudio):

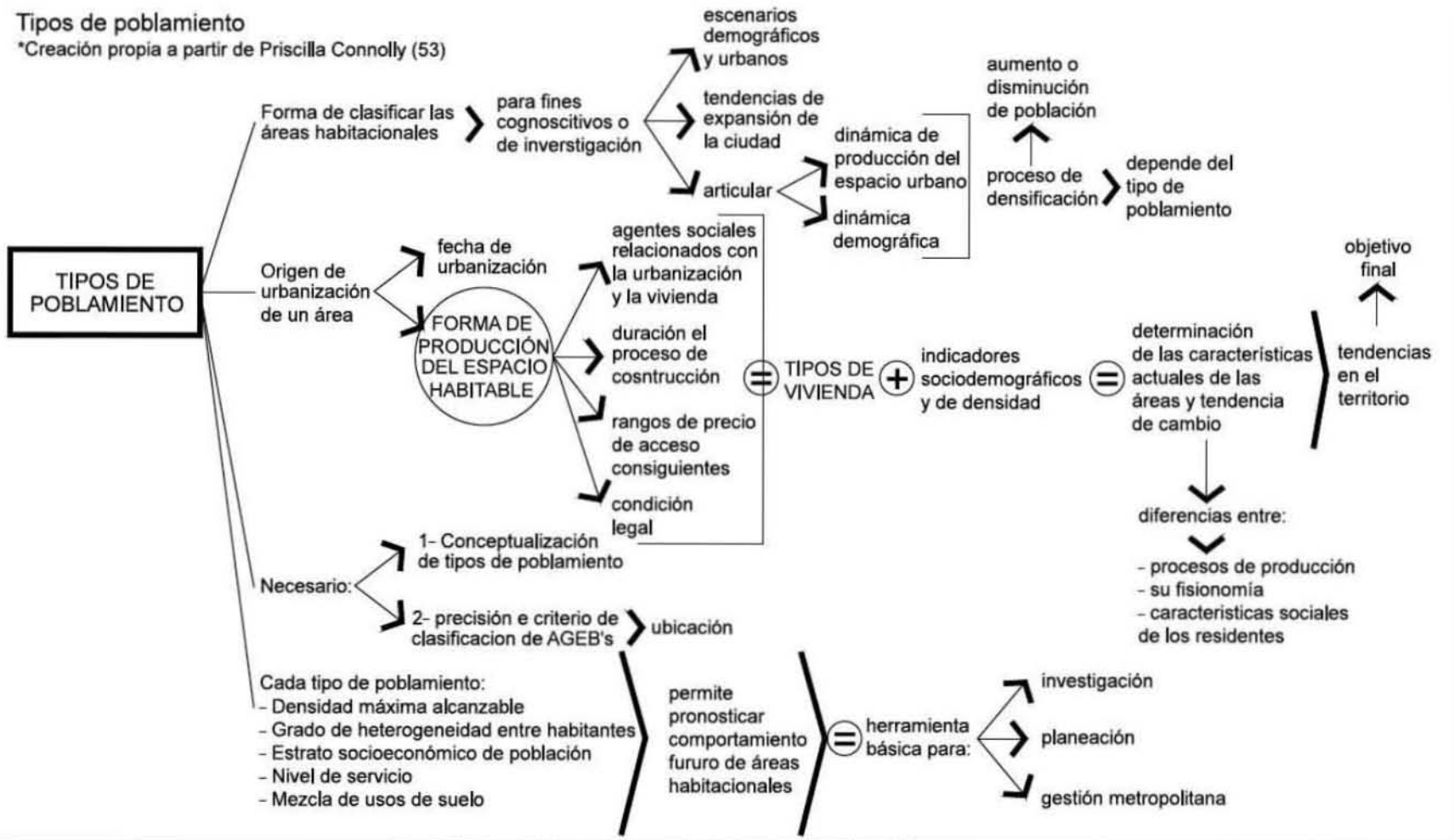
El objetivo del estudio es el de evaluar las tendencias del mercado habitacional en el Distrito Federal de 1990 a 2000 en términos de cantidad, ubicación y calidad de la oferta habitacional disponible para los diversos estratos de la demanda, o sea, localizar las tendencias del mercado habitacional en el territorio de la ciudad, para el que utiliza la metodología del “tipo de poblamiento”, que se compone de conjugación directa de indicadores cuantificables para lograr este análisis del mercado.

B. Metodología de análisis (cómo se estudia la vivienda):

Para poder analizar el mercado de vivienda, Connolly parte de aplicar la metodología de “tipos de poblamiento” para su aproximación a entender la producción del espacio habitacional en el territorio de la ciudad. (Para más detalle ver el mapa mental a continuación).

Tipos de poblamiento

*Creación propia a partir de Priscilla Connolly (53)



Mapa No.7 Elaboración propia. Fuente: Connolly [24]

Arq: Cecilia Solís Macías Valadez

Analizar los **tipos de poblamiento** es una forma de clasificar las áreas habitacionales con fines cognoscitivos o de investigación, estos tienen una gran utilidad para estudios de escenarios demográficos y urbanos, en la tendencia de expansión de la ciudad y para articular los datos y relaciones que existan entre la **producción del espacio urbano y la dinámica demográfica** de una zona de la ciudad que pueda estar o no, atravesando un proceso de densificación, situación que tendrá diferentes características dependiendo del tipo de poblamiento en el que se encuentre. Los tipos de poblamiento se definen a la luz del **origen de su urbanización**, lo cual está relacionado con el tiempo y con la forma de producción del espacio habitable y son cuatro las características importantes que definen a su vez los diferentes tipos de vivienda.

Características del origen de la urbanización:	
1	La condición legal o tenencia de la tierra
2	Todos los agentes sociales involucrados con los procesos de urbanización y de vivienda
3	Tiempo que durara el proceso de construcción
4	Rangos de precio de acceso consiguientes

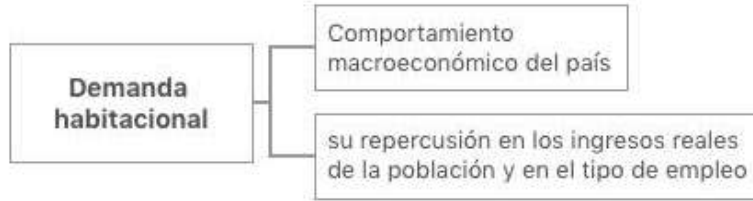
En donde para poder determinar las características actuales de las áreas y tendencias actuales (en el territorio) es necesario sumar los datos de los **indicadores sociodemográficos y de densidad**, analizando todos los datos, pero **diferenciando entre los procesos de producción, su fisionomía y las características sociales de los residentes**, que también varían según el tipo de poblamiento. La autora comenta que revisando los antecedentes de esta metodología (los estudios que la autora ha realizado para instituciones públicas) y subraya que es importante el dejar clara la concepción de cada tipo de poblamiento, así como el definir la ubicación y la escala o el principio de medición desde el principio. Por otro lado, cada tipo de poblamiento necesita que se levante información.

Características a levantar por cada tipo de poblamiento:	
1	Densidad máxima alcanzable
2	Nivel de servicio
3	Estado socioeconómico de la población
4	Grado de heterogeneidad entre habitantes
5	La mezcla de usos de suelo

Al contar con ello, será más factible el pronosticar el comportamiento futuro de áreas habitacionales y así aplicarlo a trabajos de investigación, documentos de planeación y propuestas de gestión metropolitana.

Connolly propone que para entender el funcionamiento del mercado habitacional en la ciudad de México, **se analice la información que existe para definir las tendencias generales**, como, qué hay, cuánto hay y en dónde puede estar fallando, una vez identificado esto, se contrasta con la información de lo que hace falta, o sea, con la demanda total, que es la suma de las necesidades con la demanda efectiva, a través del análisis de datos como los nuevos hogares, ingreso familiar, nuevos hogares por tipo de poblamiento, censos de población, etc. incluyendo una comparación con el aumento o disminución por tipo de poblamiento, proceso de densificación específico de cada área. La autora rescata la importancia de los últimos estudios y datos que se han creado al respecto de las migraciones y movilidad residencial, fenómeno que impacta en la oferta y demanda de vivienda en cada área, provocando cambios. Se evalúan también por tipo de poblamiento, el tamaño (número de cuartos), que tenga acceso a servicios (en específico agua) y la calidad de su construcción. Obteniendo con todo esto las tendencias en el territorio (ubicación, tipo de poblamiento y forma de producción habitacional).

*El trasfondo de la **demanda habitacional** es, pues, el comportamiento macroeconómico del país y su repercusión en los ingresos reales de la población y en el tipo de empleo. [24: 98]*



Mapa No.8 Elaboración propia. Fuente: Connolly [24]

En la actualidad gran parte del **problema habitacional reside en las características de oferta** en las categorías de reciclaje, usada y modificada, así como en la reducción de oferta por los conceptos de pérdida de la vivienda por cambio de uso habitacional a no habitacional y por demolición de vivienda. [24: 101]

Otro elemento importante es el conocimiento exhaustivo de la oferta habitacional, (ver mapa a continuación) la cual está definida por tres categorías:

1) Formas de producción de la vivienda,

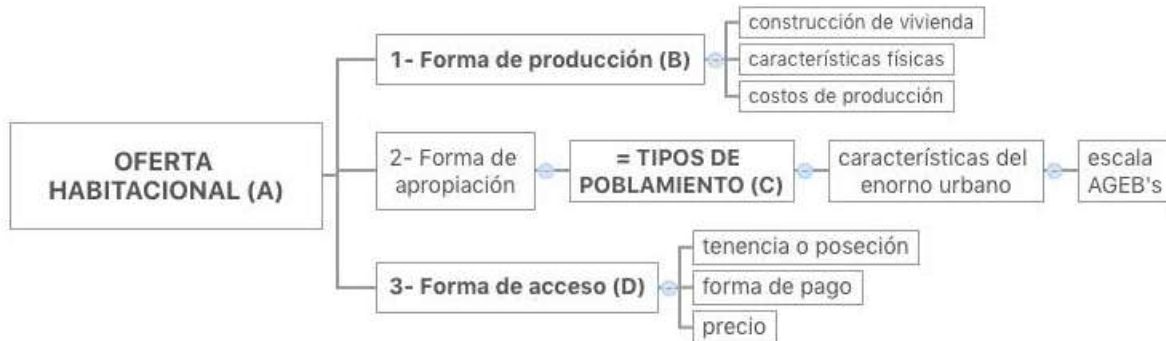
(ver tabla B, con datos específicos) que consta a su vez de tres elementos: construcción de vivienda, características físicas y costos de producción.

2) Forma de apropiación para la vivienda o tipo de poblamiento,

donde se ubica la vivienda (ver tabla C con datos específicos) para lo cual se analizan las características del entorno urbano a escala de AGEB's.

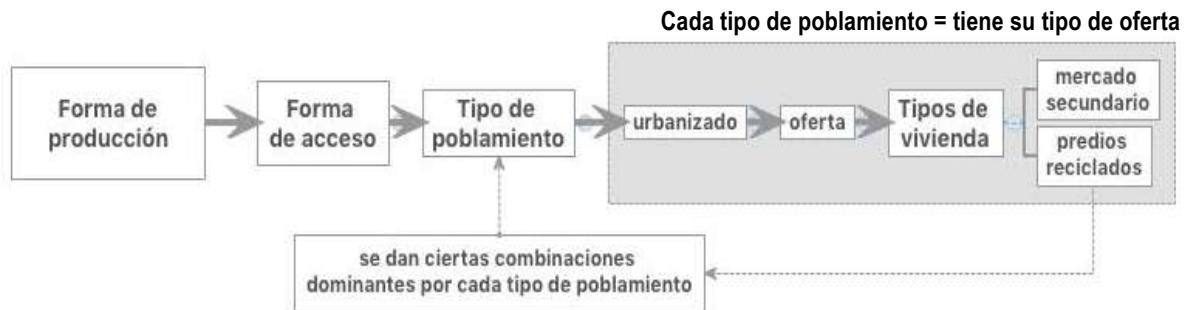
3) Forma de acceso a la vivienda,

(ver tabla D para más detalle), incluyendo el tipo de tenencia o posesión, forma de pago y el precio de la vivienda.



Mapa No.9 Elaboración propia. Fuente: Connolly [24]

Estos tres momentos se relacionan estrechamente entre sí (ver mapa a continuación). Una determinada forma de producción de vivienda nueva va ligada a cierta forma de acceso, a la vez que sólo se produce en uno o varios tipos de poblamiento. Una vez urbanizado, cada tipo de poblamiento alberga una oferta de ciertas clases de vivienda nueva en predios reciclados o en mercado secundario. Es decir, se dan ciertas combinaciones dominantes por tipo de poblamiento. [24: 101] Estas combinaciones dominantes han generado un mercado inmobiliario habitacional marcadamente estratificado.



Mapa No.10 Elaboración propia. Fuente: Connolly [24]

A	Tres momentos esenciales de la creación de toda oferta habitacional:
	1. La forma de producción o construcción de la vivienda 2. La forma de apropiación del territorio para usos habitacionales / tipo de poblamiento 3. La forma de acceso a la vivienda, concepto que incluye tanto la relación de tenencia o posesión como la forma de pago y precio
	Oferta de vivienda, en la ciudad la oferta de vivienda se genera por diferentes vías:
	a) Oferta de construcción habitacional nueva en urbanizaciones nuevas b) Oferta de construcción habitacional en áreas ya urbanizadas o terrenos reciclados, c) Oferta de vivienda usada (mercado secundario). d) Oferta de vivienda modificada, creada mediante subdivisiones, rehabilitaciones, ampliaciones y cambios de uso de no habitacional a habitacional.
B	A estas ofertas, hay que restarle:
	e) La pérdida de vivienda debida al cambio en el uso del suelo, de habitacional a no habitacional.
	f) La demolición de vivienda.
B	Forma de producción o construcción:
	a) La vivienda construida de manera progresiva b) La vivienda formal subsidiada, c) La vivienda comercial residencial
C	Tipo de poblamiento:
	a- Centro Histórico. b- Ciudad de 1929. Ciudad Central: c- Cascos de pueblos antiguos conurbados después de 1929. d- Pueblo conturbado. e- Colonia popular o urbanización popular. f- Conjunto habitacional. g- Residencial medio. h- Residencial alto. i- Localidades metropolitanas no conturbadas. j- AGEB predominantemente no habitacional, k- AGEB no habitacional (prácticamente sin población residente).
D	Forma de acceso:
	1. La adquisición para la ocupación como “casa propia” 2. El alquiler 3. La auto producción.

Tabla No.18 Elaboración propia. Fuente: Connolly [24]

C. Aportación (qué se obtuvo de estudiar bajo este esquema la vivienda):

Connolly, ha tenido la oportunidad de participar en varios estudios de importancia nacional desde los 70's, lo que le ha permitido ir evolucionando su aproximación de análisis y metodología a través del tiempo y aplicando la información que a través de la experiencia ha podido ir recopilando e incluyendo en sus estudios y dar luz a este modelo de análisis, con base en los tipos de poblamiento para entender los procesos de producción habitacional en el territorio y obtener con ello datos duros, concretos y manejables que permiten su posterior utilización y aplicación para prospecciones y análisis de tendencias, lo que a su vez permite hacer planificación y previsiones buscando una mayor justificación de acciones para la toma de decisiones. Esto tan necesario hoy para lograr un punto de encuentro entre los sectores privado (económico), público (Estado) y social.

D. Conclusión (cuáles son las claves para seguir analizando la vivienda):

Como dice la autora, este método de organización de la producción de vivienda es complejo, pero

a la vez flexible y permite el análisis de cada tipo de vivienda por sus características específicas pero dentro de un modelo controlado y con una metodología que permite su réplica y análisis acotado, pero **absorbiendo la complejidad necesaria de las particularidades de un tipo de producción de vivienda en un área específica y con características particulares del lugar pero sobre una cierta línea de control que permite hacer comparaciones entre los diferentes datos obtenidos en cada tipo de poblamiento.** Aunque la autora buscaba entender el mercado de la vivienda principalmente con su método, dada la estructura económico-social bajo la cual nos regimos, entender el mercado de la vivienda desde sus formas de producción se vuelve indispensable para entender la producción de vivienda en sí. Como menciona Víctor Delgadillo [7:650] que propone se definan Programas habitacionales diferenciados para los diversos grupos sociales y Programas habitacionales diferenciados de acuerdo a las especificidades del territorio y tipología habitacional. Se trata de impulsar una política de vivienda universal, pero diversificada. Que por un lado garantice los derechos humanos a la vivienda y a la ciudad, y que por el otro impulse una acción focalizada en pequeños territorios en donde se concentre la acción pública en materia de vivienda (de diversos tipos). [7:652]

3.1.4 Modelo de análisis de Julián Salas (1991)

El cuarto modelo de análisis es el de Julián Salas (1991) [50], descrito en su libro: “Contra el hambre de vivienda. Soluciones tecnológicas Latinoamericanas.”

A. Objetivo (para qué se analiza la vivienda en este estudio):

El autor tiene como punto de partida: la formación de nuevos profesionales interesados en los aspectos técnicos del problema de la vivienda de los sectores populares de Latinoamérica. Este estudio se centra en el problema de la realidad de América Latina, que pese a la diversidad de países y circunstancias, existen algunos aspectos representativos comunes al conjunto:

- 1) Déficit abrumador en franco crecimiento
- 2) Dinamismo del sector informal y atonía del sector oficial
- 3) Desmedida taza de urbanización
- 4) Pesimismo a medio plazo ante el aumento de la demanda insolvente

B. Metodología de análisis (cómo se estudia la vivienda):

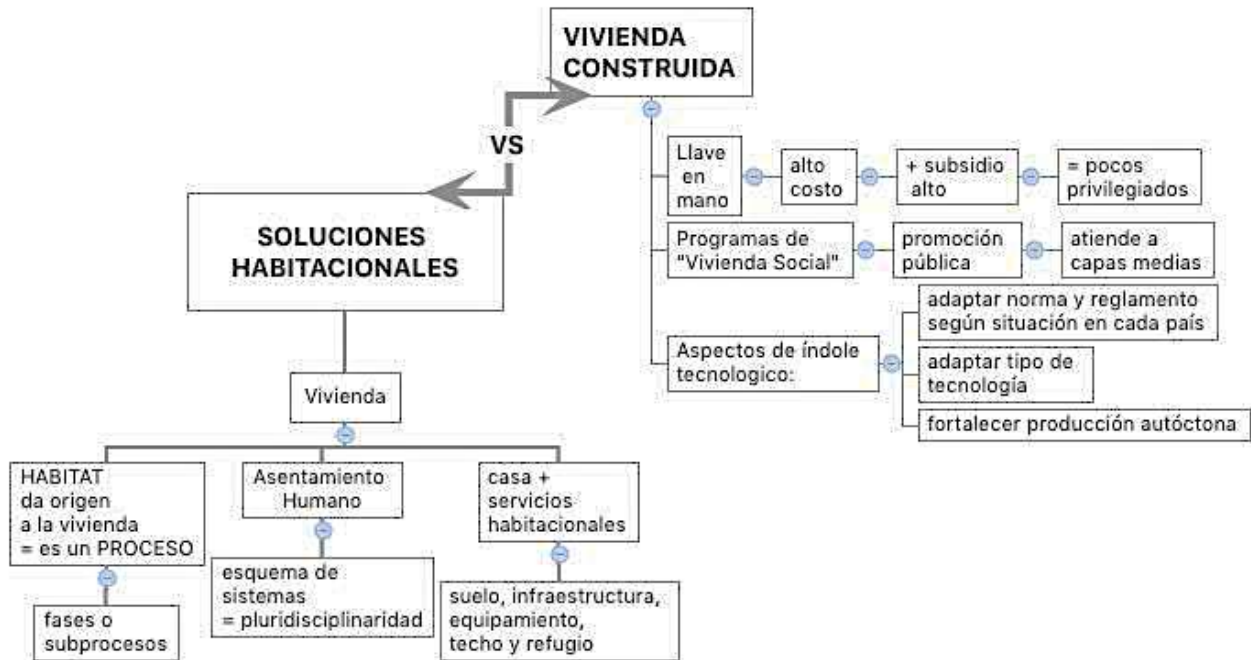


Mapa No.11 Elaboración propia. Fuente: Julian Salas [50]

Salas, comienza su análisis señalando el origen de las ideologías de los postulados de gobierno que se usan como discurso para impulsar el desarrollo en su respectiva ciudad, e identifica que esta tiene una influencia global de la Conferencia mundial de los Asentamientos Humanos de Vancouver de 1976, (ver mapa a continuación) y que cuando se aplica en las ciudades de Latinoamérica, él identifica cuatro problemas: se considera a los barrios marginados con capacidad de capital fijo, la promoción pública de los programas de vivienda social sólo atienden a las capas medias, que para que cualquier propuesta funcione es necesaria incluir la participación activa de la

población implicada y por último, que la tecnología aplicada tiene características clave en cada región que deben de considerarse para un buen desarrollo de la vivienda social.

Por lo que concluye que es necesario concebir y atender el desarrollo de la vivienda bajo un esquema de “**soluciones habitacionales**” para poder abordar en conjunto los diferentes elementos que requiere la vivienda par desarrollarse (ver mapa a continuación), siendo que por el contrario **si la vivienda se concibe como un elemento a construir como elemento terminado, el costo se eleva**, volviéndose la vivienda inaccesible para los estratos de bajos ingresos bajo este esquema de producción.

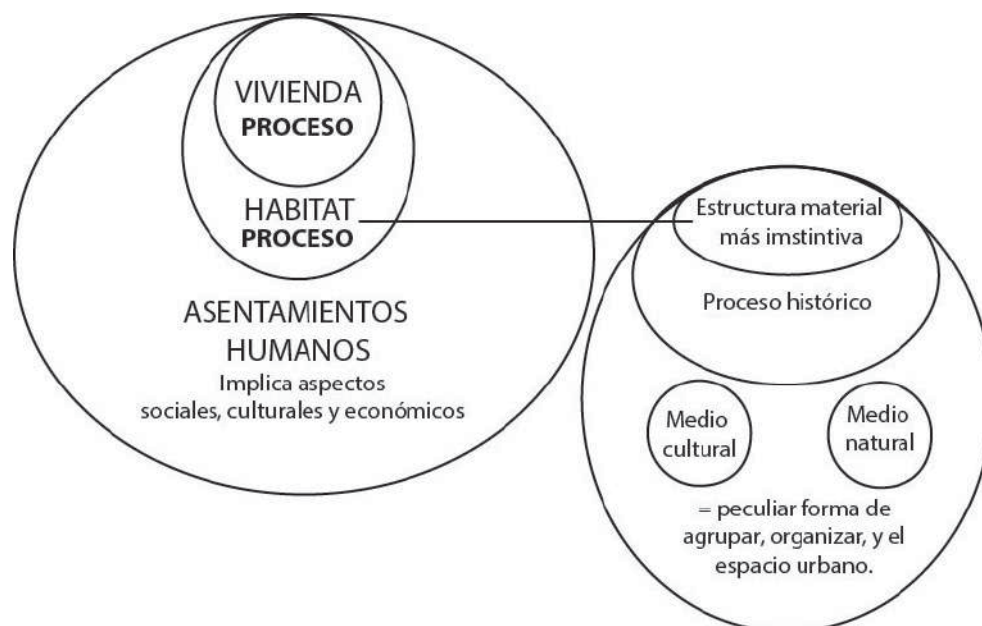


Mapa No. 12 Elaboración propia. Fuente: Julian Salas [50]

Se plantea el concepto de “**soluciones habitacionales**”, en lugar de “viviendas construidas”, ya que este abarca toda la gama posible de alternativas para las familias de todos los niveles socioeconómicos que requieren solución a su problema habitacional (ver mapa a continuación). Para entender qué es vivienda, hay que definir qué es asentamiento humano a su vez, que es la acción y efecto de ocupar, organizar y acondicionar un territorio para adaptarlo a las necesidades de los hombres.

Salas retoma el esquema de subprocesos de Edwin Haramoto, quien define seis:

- a) Necesidad habitacional
- b) Planificación habitacional
- c) Diseño habitacional
- d) Producción habitacional
- e) Provisión habitacional
- f) Uso y administración habitacional



Mapa No.13 Elaboración propia. Fuente: Julian Salas [50]

El Proceso Habitacional:

A	Necesidad habitacional:
	Usuario: Características demográficas, sociales, culturales y económicas; modo de vida.
	Hábitat: Características de habitabilidad y hacinamiento; localización y acceso a equipamiento y servicios.
B	Planificación habitacional:
	Situación habitacional: Stock, necesidad, demanda, déficit, construcción (inicio y término)
	Política habitacional: Definiciones, principios, objetivos, estrategias, marco legal, instituciones y financiero.
	Planes y programas habitacionales: Metas, programas, realizaciones
C	Diseño habitacional:
	Tipología: Viviendas (conjuntos y unidades), equipamiento, infraestructura y terreno.
	Normas y estándares: Dimensiones, espaciales, físico-ambientales, constructivas, de seguridad, de habitabilidad
	Exigencia de desempeño: Requerimiento, plazo
D	Producción habitacional:
	Tecnología: Materiales, sistema constructivo, sistema de producción
	Productividad: Calidad, costo, rendimiento, plazo
	Agente de producción.

E	Provisión habitacional:
	Sistema financiero: Ingresos, ahorro, subsidio, crédito, dividendo
	Sistema de asignación: Postulación, asignación, transferencia
	Sistema de propiedad

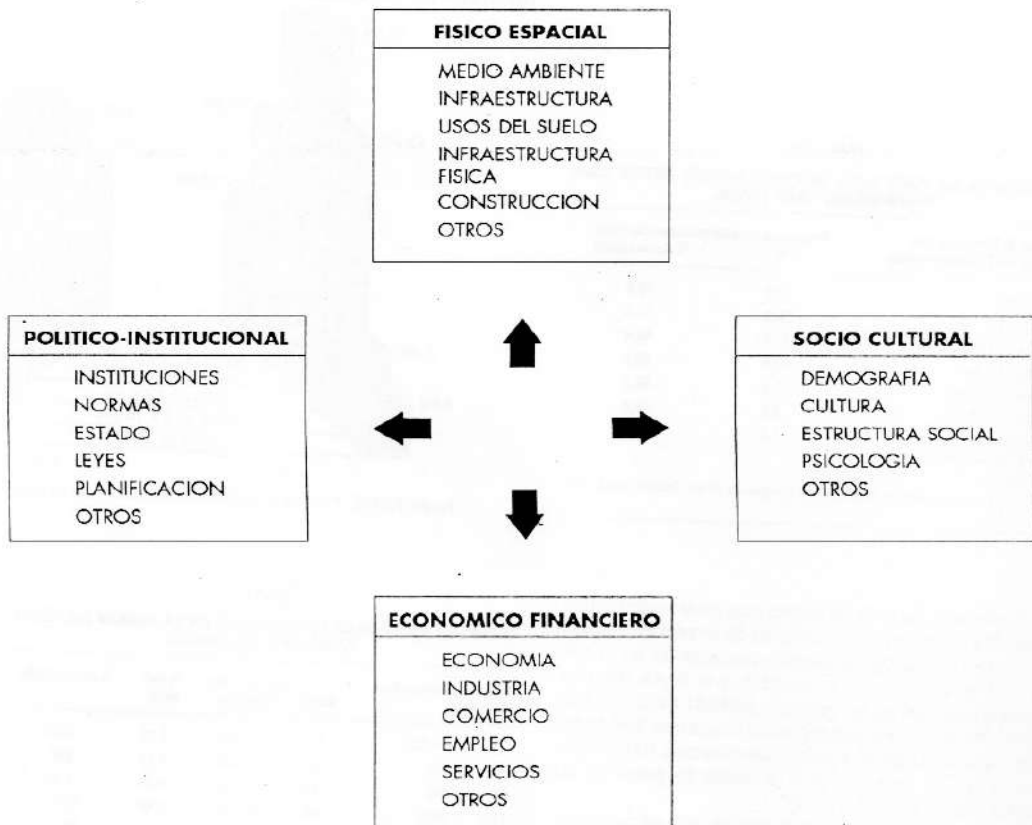
F	Uso y administración habitacional:
	Manutención: Conservación, renovación
	Modificación: Mejoramiento, ampliación
	Deterioro: Decadencia, demolición

Tabla No.19 Elaboración propia. Fuente: Julian Salas [50]

Después se hace hincapié en que la vivienda debe de leerse desde una perspectiva amplia. La vivienda, no sólo es la casa, sino que constituye un conjunto de servicios habitacionales que comprende inseparablemente el suelo, la infraestructura y el equipamiento social comunitario, junto al techo, refugio o casa. Por otro lado, el hábitat que da origen a la vivienda también es un proceso, lo que significa que a su vez deben de estudiarse las fases y los componentes de dicho proceso y los factores que lo condicionan.

(PROCESOS + SERVICIOS) HABITACIONALES = SOLUCIONES DE VIVIENDA INTEGRALES Y DINÁMICAS

Esquemas de Sistemas Asentamientos Humanos



Mapa No.14 Elaboración propia. Fuente: Julian Salas [50]

La vivienda enfocada como proceso es compleja por la diversidad de factores externos que interactúan con ella además de la complejidad interna y la forma como los diversos agentes participan en él. A continuación un esquema de Salas en donde expone los cuatro sistemas de afinidades de los subprocesos para remarcar la complejidad de la vivienda, ya que se **deben de considerar todos estos procesos al mismo tiempo** para atender las necesidades de la población, siendo que además ninguno tiene prioridad, todos deben de atenderse con igual importancia y al mismo tiempo.

C. Aportación (qué se obtuvo de estudiar bajo este esquema la vivienda):

Su aportación radica en su visión global al abordar el tema considerando a 19 países de América Latina, para lo cual busca los rasgos característicos entre ellos, por lo que concreta en su libro una serie de datos de cada país con la intención de manejar el mismo tipo de datos para poder hacer comparaciones entre los países y que esto nutra tanto los casos de éxito como las situaciones a evitar. Por otro lado, su principal aportación es que hace una gran hincapié en la **importancia tecnológica de las viviendas y cómo este factor afecta en la concepción y realización** de las viviendas. Haciendo hincapié en que aunque hay excelentes trabajos que se ocupan del problema de la vivienda, casi siempre lo hacen desde enfoques no tecnológicos. El autor rescata la óptica global con la suma de su visión tecnológica para hacer su aportación al problema de la vivienda, además de la suma de su profesión de ingeniero (que le permite irse al detalle tecnológico) y que trabajo de la mano de varios arquitectos que compartieron experiencias y proyectos aplicados, lo cual enriquece y da sustento a su trabajo.

D. Conclusión (cuáles son las claves para seguir analizando la vivienda):

Para abordar el análisis de la vivienda, se hace un recorrido exhaustivo comenzando por definir el problema de la vivienda en América Latina, pasando por un análisis de la influencia global a la par de una descripción económica y de como es que esto influye en la vivienda. Luego se describe al sector informal, en la búsqueda de que se entienda y se den soluciones a su problemática más atinadas y luego viene el punto clave de esta investigación, que es la tecnología y los materiales y como estos se aplican e influyen en la vivienda; pasando a un análisis análogo de lo que está pasando en el casi toda el de América Latina, hasta un análisis de las formas de producción bajo un esquema de fabricación y de ahí se pasa al germen industrial, de la prefabricación para revisar la factibilidad en su implementación en la vivienda social en Latinoamérica, hace otra revisión a los elementos modulares buscando que dejen de ser elementos utópicos y se vuelvan herramientas aplicables en un bajo coste para la vivienda social, para terminar en una propuesta de Programa para Latinoamérica en viviendas y asentamientos humanos. Hace la propuesta estando consciente el autor de la complejidad y deja dicho que la propuesta propiciará mejoras, -no la solución- al problema que se trata [50: 235]. Define que trata de delimitar un programa de actuación concordante con los criterios desarrollados en todo su libro, pese a los evidentes riesgos que tal decisión conlleva. Son 12 los objetivos-meta, son buenas intenciones sin orden de prioridad:

- OBJETIVO 1 ACTUAREN FORMA DIRECTA CON ACCIONES QUE INCIDAN ATENUANDO EL AGUDO DEFICIT HABITACIONAL.
- OBJETIVO 2 CANALIZAR RECURSOS Y FACILITAR ACCIONES QUE PERMITAN CONTRIBUIRA MEJORAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTANEOS MEDIANTE PROCESOS DE AYUDA MUTUA, AUTOCONSTRUCCION, COOPERATIVISMO PARTICIPATIVO...
- OBJETIVO 3 ESTIMULAR EL USO EFICIENTE DEL SUELO URBANO Y DE SU PATRIMONIO CONSTRUIDO. CON ESPECIAL ENFASIS EN LOS PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA Y DE ZONIFICACION.
- OBJETIVO 4: PROPICIAR EL DESARROLLO Y ESTABILIZACION POBLACIONAL DE LAS LLAMADAS CIUDADES INTERMEDIAS.
- OBJETIVO 5 APOYAR LA MEJORA DE LOS NUCLEOS URBANOS PEQUEÑOS Y MEDIANOS, QUE PUEDAN OFRECER SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL DESARROLLO AGROPECUARIO.
- OBJETIVO 6. INCREMENTAR Y/O MEJORAR LA DOTACION DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA BASICA, AUMENTANDO SU TASA DE COBERTURA.

OBJETIVO 7:	FORTALECER TÉCNICA Y FINANCIERAMENTE LA INSTITUCIONALIDAD MUNICIPAL, ESPECIALMENTE DE LAS CIUDADES INTERMEDIAS, AL OBJETO DE PERMITIRLES EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES ASIGNADAS EN MATERIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y VIVIENDA.
OBJETIVO 8:	APOYAR LAS ACCIONES QUE PERMITAN CONTRIBUIR DE FORMA DIRECTA A DISMINUIR LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN.
OBJETIVO 9:	REFORZAR LA AUTONOMÍA NACIONAL, FOMENTANDO LA SUSTITUCIÓN DE MATERIAS PRIMAS O ELEMENTOS IMPORTADOS POR AUTOCTONOS QUE EVITEN LA SALIDA DE DIVISAS.
OBJETIVO 10:	FACILITAR LA TRANSFERENCIA DE TECNOLOGÍAS Y EL AUMENTO DE LA PRODUCTIVIDAD DE LA MANO DE OBRA.
OBJETIVO 11:	PROPICIAR UNA MAYOR AUTONOMÍA ECONÓMICA Y ADMINISTRATIVA DE REGIONES Y GOBIERNOS LOCALES QUE TIENDAN A ELIMINAR LOS DESEQUILIBRIOS REGIONALES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
OBJETIVO 12:	APOYAR LA CREACIÓN DE NUEVAS FUENTES DE TRABAJO QUE APORTEN PUESTOS LABORALES ESTABLES, MAYORES NIVELES DE CALIFICACION E INGRESOS DE LA POBLACION, INCORPORANDO SECTORES INFORMALES Y CAMPESINOS AL PROCESO ECONÓMICO.

Tabla No.20 Elaboración propia. Fuente: Julian Salas [50]

Son 4 las áreas que presenta el ámbito global de asentamientos humanos:

- A- Desarrollo urbano institucional
- B- Desarrollo rural y de asentamientos humanos
- C- Desarrollo del sector vivienda
- D- Desarrollo del sector construcción

Conclusiones que resultan importantes:

- Fomento técnico-financiero para la creación de talleres productivos de materias primas autóctonas y de componentes de uso fácilmente asimilables para la autoconstrucción
- Apoyo a la construcción de soluciones habitacionales a base de lotes con servicios mediante programas de asistencia técnica y suministro de materiales y componentes procedentes de bancos de materiales.
- El orden de prioridad de las áreas, según la evaluación del estudio del autor, queda así: B, D, A y C.

3.1.5 Modelo de “Proceso habitacional intraurbano de la Ciudad de México”

Lo interesante de estos modelos es que aunque cada uno fue desarrollado para analizar puntos distintos de la situación de la vivienda, incluso en tiempos distintos del desarrollo urbano de la Ciudad de México, todos tienen puntos en común y sus diferentes objetivos se complementan entre sí abordando aspectos que juntos nos ayudan a cumplir nuestro propio propósito de investigación que es el entender la dimensión intraurbana de la vivienda y lo que la conforma.

El modelo (2.1) de Martha Schteingart, se enfoca en el sector promocional privado y lo analiza a profundidad en su relación con la PSV, destacando que no se puede entender el problema de la vivienda si no se conoce a profundidad cómo funciona el sector promocional privado que ejerce una fuerte influencia a la PSV. Mientras que Roberto Eibenschutz (2.2) le da prioridad e importancia a la PSV desde su modelo de análisis y menciona que sólo el 2.5% de viviendas nuevas que se construyen en el país, están realizadas desde el sector promocional privado, con esta y otras múltiples razones descritas en su estudio, él busca destacar la importancia del sector popular; en el entendido de que si no se atienden sus problemas no se podrá resolver en general la

problemática de la vivienda. El estudio de Priscilla Connolly (2.3), al buscar definir el mercado habitacional, está abordando un elemento de análisis que conjuga un punto de encuentro entre los dos estudios anteriores, ya que el sector promocional privado, el sector popular, la promoción institucional y la PSV se relacionan directamente con el mercado habitacional (lo quieran o no) e integra como indispensable el tema de los “tipos de poblamiento”, lo que aporta una nueva visión a los dos anteriores estudios, y por último el modelo de análisis (2.4) de Julián Salas que se enfoca en los aspectos técnicos del problema de la vivienda, inclinándose más por los procesos de construcción, elemento de análisis que los tres anteriores estudios sólo mencionan o consideran poco y él lo entiende como prioritario. A continuación fusioné y organicé seis puntos a considerar como propuesta de un modelo para el “Proceso habitacional de la Ciudad de México”:

El Proceso Habitacional - Tendencias en el Territorio

(A) DEMANDA DE VIVIENDA:

1 Necesidad habitacional (forma de apropiación del territorio para usos habitacionales / tipo de poblamiento):

- Usuario:
Características demográficas, sociales (estructura), psicología, culturales y económicas; modo de vida.
- Hábitat:
Características de habitabilidad y hacinamiento; localización y acceso a equipamiento, servicios e infraestructura; calidad de construcción, tamaño y número de cuartos, medio ambiente, forma de adquisición del suelo.
- Dinámicas demográficas y características de origen de la urbanización:
Características del entorno urbano (por escalas de análisis), la condición legal o tenencia de la tierra, todos los agentes sociales involucrados con los procesos de urbanización y de vivienda, tiempo que durara el proceso de construcción, rangos de precio de acceso consiguientes.
- Características a levantar por cada tipo de poblamiento:
(para dejar clara la concepción de c/u) definir área de análisis (ubicación y dimensión; ej. AGEB, colonia, barrio, una manzana, un perímetro definido) densidad máxima alcanzable, nivel de servicio, estado socioeconómico de la población, grado de heterogeneidad entre habitantes, la mezcla de usos de suelo; con esta información se puede pronosticar el comportamiento futuro de áreas habitacionales.

(B) OFERTA DE VIVIENDA – MERCADO DE VIVIENDA – SOLUCIONES HABITACIONALES:

2 Planificación habitacional:

- Situación habitacional:
Stock, necesidad, demanda, déficit, construcción (inicio y término)
- Análisis de:
Información censal, nuevos hogares por tipo de poblamiento, ingreso familiar, demanda efectiva, comparación con el aumento o disminución por tipo de poblamiento, proceso de densificación específico de cada área, estudios y datos que se han creado al respecto de las migraciones y movilidad residencial, fenómeno que impacta en la oferta y demanda de vivienda en cada

- área,
- Política habitacional:
Definiciones, principios, objetivos, estrategias, marco legal, programas institucionales (su forma de intervención), programas de financiamiento, subsidios, gestión del suelo, acciones jurídicas (incluyendo la participación de la sociedad civil), el poder del Estado
- Planes y programas habitacionales:
Metas, programas, realizaciones

3 Diseño y tipo habitacional:

- Tipología:
Viviendas (conjuntos y unidades), equipamiento, infraestructura y terreno.
- Características de la oferta:
Categorías de reciclaje, usada (mercado secundario), modificada (creada mediante subdivisiones, rehabilitaciones, ampliaciones o cambios de uso de no habitacional a habitacional) o nueva (adquisición/casa propia, arrendamiento, auto-producción), vivienda en urbanizaciones nuevas, en áreas ya urbanizadas o terrenos reciclados; así como reducción de la oferta por conceptos de pérdida de vivienda por cambio de uso habitacional a no habitacional y por demolición de vivienda.
- Tipo de poblamiento:
En el Centro Histórico, en ciudad de 1929, en ciudad central, cascos de pueblos antiguos conurbados después de 1929, pueblo conurbado, colonia popular o urbanización popular, conjunto habitacional, residencial medio, residencial alto, localidades metropolitanas no conturbadas, AGEB o zona predominantemente no habitacional, AGEB o zona no habitacional (prácticamente sin población residente).
- Normas y estándares:
Dimensiones, espaciales, físico-ambientales, constructivas, de seguridad, de habitabilidad
- Exigencia de desempeño:
Requerimiento, plazo

4 Producción habitacional:

- Tecnología (tiene características clave en cada región):
Materiales, sistema constructivo, sistema de producción (incluir participación activa de la población implicada)
- Forma de producción de vivienda:
Vivienda construida de manera progresiva, vivienda formal subsidiada o vivienda comercial residencial, producción social de vivienda
- Forma de adquisición del suelo
- Motor de producción:
Control técnico y económico de la producción (relación con la acumulación del capital - financiarización)
- Productividad (características físicas):
Calidad, costo, rendimiento, plazo
- Relación entre los agentes y actores implicados en el proceso de producción de vivienda
- Agente de producción

5 Provisión habitacional (forma de acceso a la vivienda):

- Sistema financiero (financiación – forma de pago y precio):
Ingresos, ahorro, subsidio, crédito, dividendo
- Comportamiento macroeconómico del país e internacional (industria):
Inversiones inmobiliarias: inversiones en bienes inmuebles (terrenos o edificios) realizadas por empresas o particulares con el fin de obtener rentas a través del

tiempo y/o con vistas a percibir una ganancia mediante su venta posterior, siendo el rendimiento obtenido a través de ellas independiente a la actividad habitual de la empresa o la persona.

Promoción Inmobiliaria: Compra de terrenos y edificaciones para su urbanización, parcelación, construcción y/o rehabilitación, bien directamente o por medio de terceros, para su posterior venta

- Servicing inmobiliario (manejo de activos dañados)
- Ingresos reales de la población y tipos de empleo (accesibilidad)
- Sistema de asignación:
Postulación, asignación, transferencia
- Comercialización:
Promoción pública, promoción privada, producción social de vivienda, autoconstrucción
- Sistema de propiedad (relación de tenencia o posesión)

6 Uso y administración habitacional:

- Manutención:
Conservación, renovación
- Modificación:
Mejoramiento, ampliación
- Deterioro:
Decadencia, demolición

Si se analiza y entiende bien el tema resaltado por Schteingart del “motor de producción”, se resalta que el objeto que cumple cada tipo de vivienda viene o surge del cierto interés que funge como “motor” y que es el objeto que da existencia realmente a cada tipo de vivienda que existe en la ciudad y representa a un cierto tipo de actores que se relacionan en el “proceso habitacional”. Cada agente/actor tiene una necesidad que es necesario solventar. Cada tipo de vivienda satisface a cada agente de diferente forma. Ciertas decisiones que se toman respecto a estos seis puntos definidos anteriormente del “proceso habitacional” actualmente tienden a beneficiar a unos en perjuicio de otros lo que se refleja en la falta de acceso equitativo de vivienda. Se ha manejado con el tiempo la necesaria existencia de la definición de un “bien común” que concentre el beneficio de todos los agentes/actores y que sirva de marco en la toma de estas decisiones, para no dejar fuera al sector vulnerable y con menos poder cómo funciona actualmente en la toma de decisiones, pero ese mismo poder parece estar ejerciendo para no permitir el equilibrio de esta balanza. Este listado de seis puntos contiene toda la información que considero que es necesario capturar, recopilar, estudiar y analizar para reducir esta tendencia. Otro punto importante a considerar es el que Eibenschutz comenta en el que es prioritario dimensionar el problema de la producción social de vivienda, al ser la mayoría de la población que realiza su vivienda así consecuencia de los esquemas que existen y que no consideran sus alcances y necesidades reales, además de que los productos de la producción social de vivienda no entran al esquema del mercado, no compiten con él, esto es necesario entenderlo desde un nivel de macro y micro economía.

Uno de los fines de esta tesis, es el de resaltar que beneficio común le conviene a todas las partes y no porque se establezca un orden, se de claridad al proceso y se establezca un bien común concertado tienen que perder o disminuir sus ganancias, esto implicará un cambio pero al final incluso pueden ascender sus ganancias y circular mejor el capital. Lo que se busca es romper la inercia de estancamiento que se está sufriendo ahora y que está afectándonos a todos ante una aparente y beneficiosa forma de trabajo para unos pocos definitivamente a corto plazo.

3.2 Circulación de vivienda y agentes implicados

Las diferentes formas de producción que identifican la circulación de la vivienda tanto para los sectores de la **demanda solvente** como para los **estratos populares** en el contexto del desarrollo económico y de la urbanización, retomo a Jaramillo y Schteingart [3:11-12], es necesario caracterizar al **sector inmobiliario** que se va conformando, explicar transformaciones y efectos en su acción sobre el consumo de la población al mismo tiempo que es necesario especificar las **políticas habitacionales del Estado** articuladas de alguna manera a la conformación y desarrollo de ese sector. Lo que a traído las respuestas de parte de los estratos populares expresadas a través de los **asentamientos ilegales y la autoconstrucción** que deben entenderse en un contexto más amplio dentro de los procesos de urbanización en la región, *como también entender que son producto del funcionamiento del sector inmobiliario privado y de las políticas oficiales tanto dirigidas para apoyar al capital y el consumo de los sectores solventes como a hacer frente a las carencias de los grupos más necesitados a través de las escasas fórmulas que tiene a su alcance dentro de las limitaciones estructurales de las economías en crisis. Todo esto, ha producido mutaciones importantes en los componentes de la vivienda como son las relaciones sociales que se generan en su producción, en el papel que estas tienen en diversos procesos globales, en las políticas que el Estado ha implementado en relación al valor de uso y las respuestas de los sectores populares afectados. Básicamente este es el problema / la situación urbana en la que circulan los procesos de la vivienda en Ciudad de México y la situación de la oferta formal e informal del suelo y el mecanismo de acción del mercado [9:62]*

Respuestas de los sectores populares, que pueden considerarse fuera del mercado:

Vivienda irregular/ asentamientos ilegales/ autoconstrucción:

Lo irregular no únicamente se refiere a las invasiones y ocupaciones de suelo de manera indebida, sino que existe un sinnúmero de informalidades propiciadas por las propias autoridades. Los problemas reconocidos por las autoridades, el sector privado los utiliza como argumentos para justificar su actuar en la ciudad. En tanto que las autoridades constantemente encuentran contrariedades y problemas ocasionados por el uso, apropiación y precio del suelo que les impiden actuar en el territorio, el sector privado busca alternativas para llevar a cabo la producción de la vivienda, localizada donde encuentran los precios de la tierra adecuados, generalmente en la periferia de las ciudades. [9:64]

Vivienda de sectores populares [77:36]:

La mayor parte del requerimiento se ha estado ofertando en la periferia y en los municipios conurbados. Existen asentamientos en condiciones de marginación y alto riesgo, ocupados por los estratos más bajos de la población, a los que la escasez de recursos obliga a ubicarse en zonas no aptas para el desarrollo urbano, en suelo de conservación ecológica o en edificaciones dañadas o construidas de manera precaria, que carecen de servicios de drenaje y agua. No se dan invasiones sólo en suelo de alto riesgo, también en suelo con problemas jurídicos, patrimonio o suelo abandonado, espacios públicos descuidados, etc.

Problemas:

- Falta de una política integral de vivienda a largo plazo
- Desarticulación entre las políticas de desarrollo urbano y las habitacionales
- Existencia de programas poco acordes con los niveles socioeconómicos de la mayoría
- Reducción de la acción de las instituciones públicas
- Desregulación, privatización y creciente eliminación de subsidios
- Incompatibilidad entre la tierra disponible para programas de vivienda popular y la factibilidad de servicios, principalmente agua
- Escasa producción de vivienda para renta
- Reducción de los metros cuadrados por vivienda.

La consecuencia de esto es, que han optado por la autoconstrucción, sin contar con la capacidad o asesoría técnica y con costos que al final resultan mayores a los de la vivienda institucional.

Producción social de vivienda [79]:

La producción social de la vivienda y el hábitat se inscribe en una perspectiva transformadora e intenta articularse a otras muchas experiencias y búsquedas que se realizan en diversos campos que se niegan a aceptar un mundo condicionado y regido sólo por lo económico. No puede aceptarse que por intereses económicos, por temor o por ignorancia, se impida el desarrollo de los instrumentos y apoyos necesarios que den escala y viabilidad a esta forma de producción habitacional que ha demostrado, en experiencias probadas ya por muchos años, su enorme potencial como generadora de tejido social, de manifestaciones de una nueva cultura en la que predominan la solidaridad, la ayuda mutua, la gratuidad y condiciones capaces de generar una convivencia más vital, lúdica, armónica y creativa.

Atrás de esta propuesta conceptual están al menos cincuenta años de experimentación social en América, así como en otras regiones en procesos de producción y gestión participativa de la vivienda y el hábitat. Experiencias que han ido tejiendo un amplio panorama de opciones diversas que, contrariamente a la tendencia mercantil y burocrática de crear sistemas cerrados, programas prediseñados, modelos estáticos de intervención y normas rígidas de control, se abren a la creatividad transformadora. El hábitat se piensa desde esta perspectiva, como producto social y cultural que implica la participación activa, informada y organizada de los habitantes en su gestión y desarrollo.

Un ejemplo en proceso es el Programa comunitario de producción y gestión social del hábitat, enfocado a la realización de proyectos auto-gestionados de desarrollo progresivo, mismo que ha sido impulsado por varias organizaciones del movimiento urbano popular mexicano en diversos frentes de la Ciudad de México.

Producción de vivienda para la demanda solvente dentro del mercado inmobiliario:

Vivienda de sectores medios y altos:

Se produce en la Ciudad de México, sobre todo, en áreas ecológicas muy codiciadas por el capital inmobiliario: en Cuajimalpa y en menor medida Álvaro Obregón y Tlalpan. Actualmente la inercia es ubicar vivienda “residencial-plus” y residencial o Premium en delegaciones/alcaldías centrales también.

Viendo las necesidades y los formas de circulación de vivienda que existen, hace falta una evolución en la forma de producir vivienda que si satisfaga a toda la población que requiere de una vivienda en armonía con la construcción de la ciudad y para disfrute de todos sus ciudadanos.

3.2.1 Tipos de agentes implicados

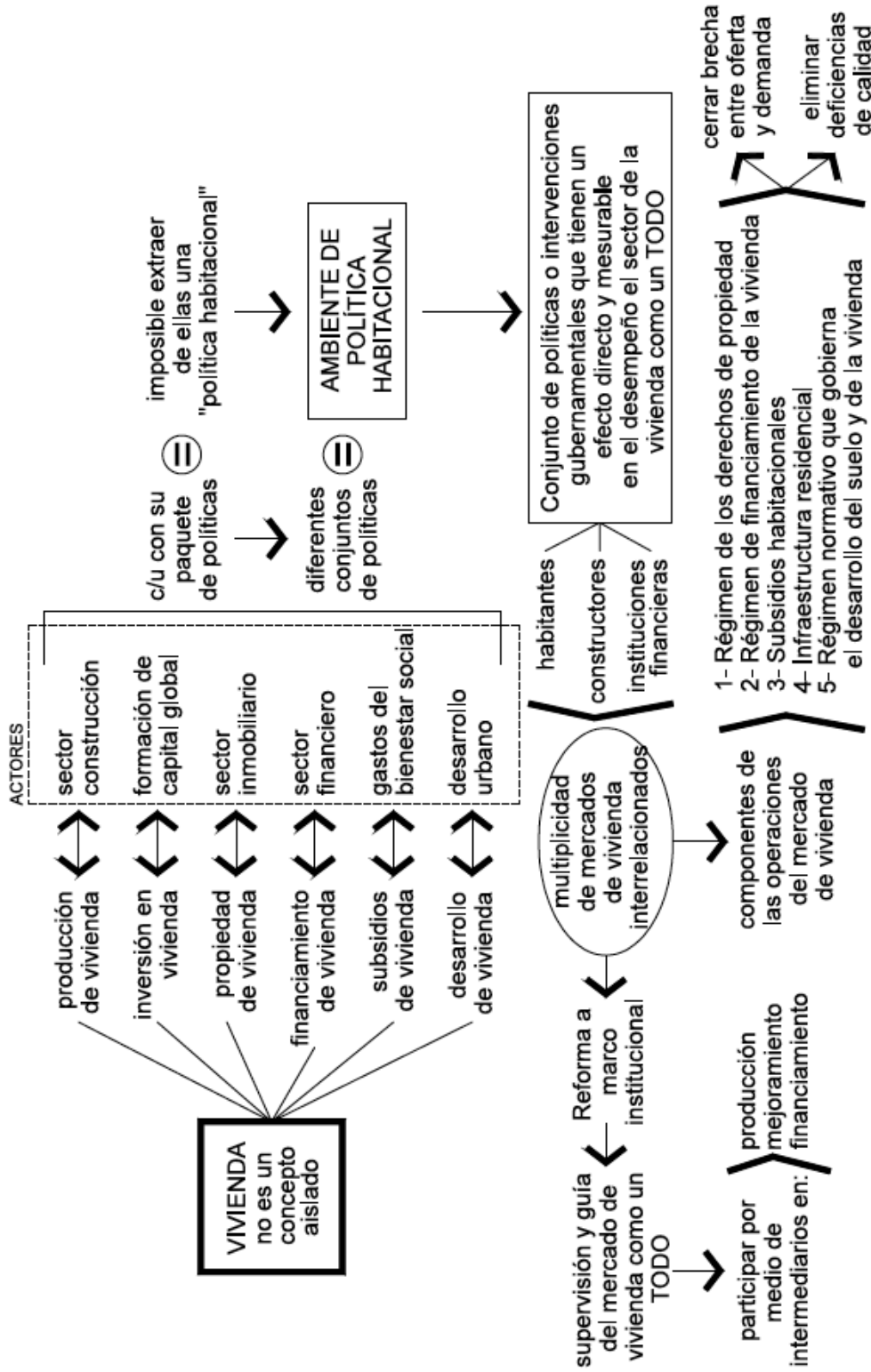
Existen diferentes agentes que se relacionan en el desarrollo de vivienda en la Ciudad de México y buscaré describir que hace cada uno y cuáles son los intereses que tiene cada uno en la vivienda, así como hablar de la influencia que ejercen en ella.

“Todas las acciones llevadas a cabo por el conjunto de los actores y las instituciones, tienen efectos territoriales y determinan la problemática urbana. En las últimas tres décadas, los procesos de cambio económico, social y cultural han producido profundas transformaciones en el territorio de la ZMVM que, a su vez, caracterizan y sirven de soporte a las prácticas sociales. El ordenamiento territorial, por tanto, está íntimamente ligado al desarrollo económico, social, cultural y político de la ciudad.” [77:31]

La vivienda no puede plantearse como un concepto aislado: la producción de viviendas forma parte del sector de construcción; la inversión en viviendas es parte de la formación del capital global; la

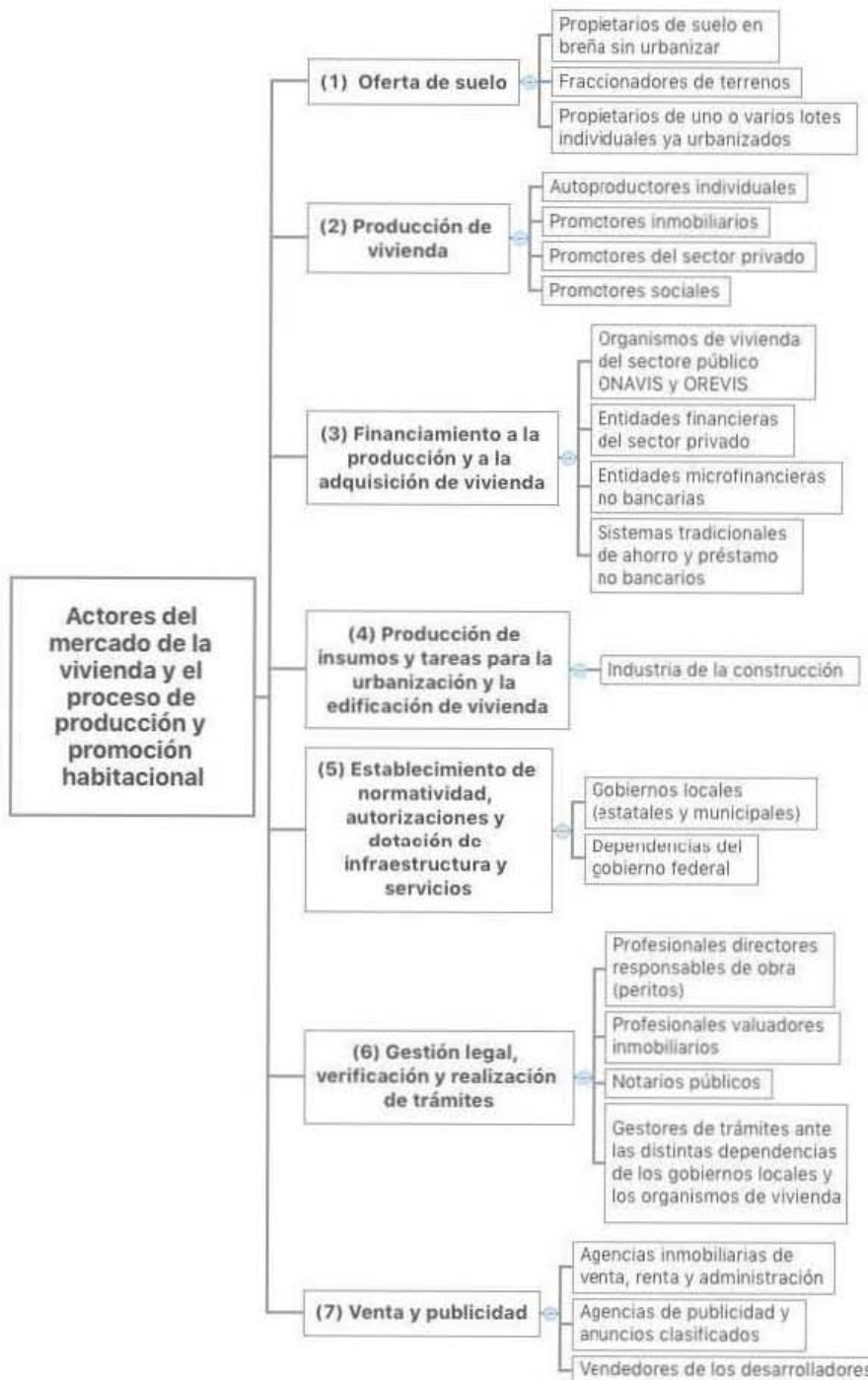
Circulación de vivienda = Ambiente de Política Habitacional

*Creación propia a partir de Sholomo Angel (49)



Mapa No.15 Elaboración propia. Fuente: Sholomo Ángel [49]

propiedad residencial es parte del sector inmobiliario; el financiamiento para viviendas es parte del sector financiero; los subsidios habitacionales son parte de los gastos de bienestar social; el desarrollo residencial forma parte del desarrollo urbano. [49: 374]



Mapa No.16 Elaboración propia con base en Fuente: [81:69-71]

Para poder hablar de la circulación de la vivienda, es necesario entender a: *Todas son partes grandes, pero siguen siendo subconjuntos de conjuntos mayores —cada uno con su propio paquete de políticas— lo cual imposibilita “extraer” una política habitacional autónoma de tantos conjuntos de políticas diferentes. Todo esto nos obliga a examinar el ambiente del sector de vivienda en búsqueda de políticas que interesen a residentes, constructores, instituciones*

financieras y organismos ambientales vinculados con la vivienda (ver mapa No.15) se explica el resto del mapa en la sección 3.2.4 del Mercado de vivienda.

Analizar las relaciones de producción y de la posición de los agentes con respecto a su apropiación de ciertos elementos durante el proceso de producción y circulación de vivienda ayuda a dejar ver las verdaderas relaciones sociales y las intenciones de cada agente. Esto nos dejaría acercarnos más a entender que acciones específicas traen qué repercusiones y consecuencias, deseadas o no deseadas, para poder fomentar ciertas prácticas o limitarlas según los objetivos que necesitamos cumplir respecto al tipo de vivienda que se demanda. Los tres sectores se relacionan para el desarrollo de la vivienda: (Sector Público) *con la política de vivienda de un gobierno en particular está determinada principalmente por el modelo de desarrollo económico adoptado* (Sector Privado), *por las posibilidades financieras del Estado, por la forma de intervención de los distintos actores sociales involucrados en los procesos habitacionales* (Sector Social) *y su peso económico y político, por los aspectos culturales y de desarrollo tecnológico de un país, así como el grado de influencia de las orientaciones ideológicas predominantes en las agencias internacionales de ayuda.* [4: 13]

Partiendo del análisis de las políticas de vivienda desde el sentido de desarrollo de la Ciudad de México y considerando que son tres sectores, cada uno con su grupo de actores que responde y se apropia de ciertos elementos dentro de los procesos de producción de la vivienda y con ello definen la forma en que circula la vivienda en la ciudad (ver mapa No.16).

Para definir los actores del mercado de la vivienda y el proceso de producción y promoción habitacional se considera que en los procesos de producción de vivienda que se desarrollan en el mercado formal de suelo participa una multiplicidad de actores de los sectores público, privado y social, los cuales desarrollan distintas funciones en las diferentes fases del proceso. De manera general se distinguen 19 tipos de actores que intervienen con distintas jerarquías en las diferentes fases de los procesos de producción habitacional, de acuerdo con las funciones que desempeñan, ver el siguiente mapa con la información enlistada.

Fases de la promoción/producción de vivienda social nueva y actores que intervienen

Por otro lado está el proceso de promoción y producción de vivienda social nueva en conjunto habitacionales desarrollada por el sector privado, dado que este tipo de solución mayoritariamente apoyada por el estado mexicano, a través de su política e instituciones habitacionales. En la siguiente tabla (ver tabla No.21) se indican las grandes fases o actividades que comprende la cadena de promoción y producción de vivienda y los principales actores que participan. [81:71-73]

Están otro tipo de actores que mencionaremos a continuación, como ejemplo de un programa social en 1990 y la relación de que función hacía cada uno para lograr el cumplimiento de sus objetivos [50:256] :

- **La Secretaría de Programación y Presupuesto y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:** *En el marco del programa Nacional de Solidaridad, fungieron como coordinadores*
- **El fideicomiso municipal:** *Crédito a la palabra para vivienda en el otorgamiento, operación y recuperación de los créditos Solidaridad*
- **Gobierno estatal y municipal:** *En la aportación de recursos para la constitución del fideicomiso*
- **Municipio:** *Como fideicomitente y deudor solidario como elemento operativo en la acreditación y recuperación de la acera de su casa el otorgamiento de la licencia automática de autoconstrucción*
- **Fonhapo:** *En el otorgamiento de créditos al fideicomiso para el cumplimiento de sus objetivos*
- **Infonavit y Fovissste:** *En el descuento de la cartera de su población objetivo al fideicomiso*
- **Proveedores, distribuidores y parques de materiales:** *En el suministro de los bienes y servicios requeridos por los acreditados*
- **Sociedades nacionales de crédito:** *En el pago de los establecimientos afiliados al sistema*
- **Instituto nacional del consumidor:** *en la implantación del sistema "transparencia de precios de los materiales de construcción"*

- **Universidades, cámaras, colegios y otras asociaciones:** En la capacitación y asesoría técnica para el mejoramiento de vivienda

Grandes fases de la cadena de promoción/ producción de vivienda nueva	Principales actores que intervienen	Formas de producción	AGENTES
Adquisición del suelo	<ul style="list-style-type: none"> Propietarios del suelo Desarrolladores habitacionales 	1. Autoconstrucción	Consumidor			
Elaboración del proyecto	<ul style="list-style-type: none"> Desarrolladores habitacionales y/o Empresas proyectistas privadas 		Usuario			
Obtención de permisos y licencias	<ul style="list-style-type: none"> Desarrolladores habitacionales y/o Empresas gestoras privadas Gobiernos locales (otorgan los permisos y establecen la normatividad urbana) 	2. Producción por encargo	Constructor			
Obtención del financiamiento para la construcción (crédito "puente")	<ul style="list-style-type: none"> Desarrolladores habitacionales (algunos se autofinancian) Bancos SOFOMES Y SOFOMES 		Agente productor			
Construcción (urbanización y edificación), que es la fase específicamente productiva	<ul style="list-style-type: none"> Empresas constructoras Desarrolladores que cuentan con su propia constructora Empresas contratistas (sólo algunos conceptos de obra) Mano de obra Industria de los materiales de construcción 	3. Producción promocional privada	Propietario suelo			
Constitución de la demanda (obtención de los "clientes")	<ul style="list-style-type: none"> Organismos de vivienda: ONAVIS y OREVIS (otorgan los créditos hipotecarios) SOFOMES Y SOFOMES (como intermediarios en la tramitación de los créditos) 		Promotor			
Venta de las viviendas	<ul style="list-style-type: none"> Agencias de venta de los desarrolladores 	4. Producción promocional del Estado	Consumidor			
			Usuario			
			Constructor			
			Agente productor			
			Propietario suelo			
			Promotor			

Tabla 21. Elaboración PUEC-UNAM 2012 con base en Puebla 2010

Tabla No.22 Elaboración propia. Fuente: Schteingart, (1989:119-123) [1]

Fuente: Elaboración PUEC-UNAM, 2012, con base en Puebla (2010).

En la tabla (arriba lado derecho) podemos ver como se involucran los diferentes actores en los procesos de producción de vivienda de los diferentes tipos de vivienda, siendo el rojo el sector social (como usuario), el azul el sector privado y el naranja el sector público.

Asentamientos en ejidos y tierra comunal:

Segmento medio [90]

Los ejidatarios aportan el terreno, los promotores realizan los proyectos, obtienen los permisos, consiguen el crédito, y lo construyen; al final los ejidatarios obtienen el pago en especie de un lote urbanizado, lote con vivienda terminada, reparto de utilidades, o una combinación de ellas. El objetivo de estas promociones habitacionales es derivar utilidades atendiendo demanda de

vivienda de un segmento medio del mercado urbano.

Segmento de bajos ingresos [90]

Para la población de bajos ingresos su única opción de asentamiento es comprar ilegalmente un lote en algún ejido de la periferia. Antes de la reforma, la venta de lotes ejidales era ilegal y anticonstitucional, con las reformas de 1992 la lotificación de parcelas ejidales es legal siempre y cuando sea aprobada por la asamblea y cumpla con la normatividad de desarrollo urbano.

a) Con la reforma de 1992, opción legal:

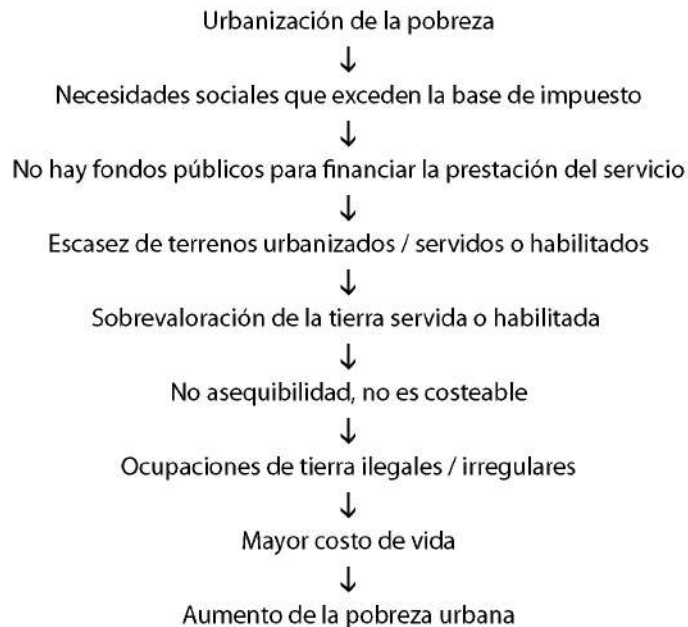
La aplicación de la ley es de compleja instrumentación y operación, además requiere de un difícil consenso comunitario para poder llevar a cabo proyectos de inversión privada dentro del ejido y requiere de muchos recursos administrativos para darles trámite y seguimiento legal.

b) Con la reforma de 1992, opción ilegal:

Los ejidatarios y comuneros prefieren esta forma de lotificación y venta de lotes ilegales que infringen la Ley Agraria en su art. 87 al carecer de autorización oficial para el fraccionamiento de sus terrenos y el art. 88 al lotificar y vender las parcelas ubicadas dentro de áreas de conservación ecológica. La venta se hace con contrato privado (sin escriturar ante notario) otorgándoles la misma Ley derechos de posesión. Esto genera un desarrollo urbano irregular y muy disperso, que obliga posteriormente al gobierno local a regularizar la posesión de los lotes.

Proceso de regularización de tenencia ilegal:

“El círculo vicioso de la informalidad”



Mapa No.17 Traducción propia con base en Fuente: [91]

Se expropián los terrenos ejidales lotificados y vendidos y adicionalmente, se indemniza a los ejidatarios, la gente que compro el lote tiene que volver a pagar su lote escriturado ante CORETT. Ejidatarios y comuneros ganan con la venta de lotes y ganas otra vez con la indemnización que les paga CORETT, sin que les cueste la lotificación, proyecto, permisos, derechos de conexión a redes, comercialización, traslado de dominio, equipamiento, vialidades, infraestructura, no se paga ISR, ni predial. El gobierno local (con dinero de los contribuyentes y endeudamiento) absorbe el costo de regularización y dotación de vialidad, equipamiento e infraestructura. Ver imagen No. En donde Iracheta y Smolka [91] exponen el círculo vicioso de la informalidad en el que estamos

envueltos actualmente y no hemos podido romper. Un enfoque más efectivo para la provisión de suelo a pobres no puede ser resuelta con los actuales programas (curativos) de regularización. Estos programas deberían tener la capacidad de movilizar los recursos existentes hacia un programa que vincule regularización y política fiscal, incluyendo la exploración de mecanismos de captación de plusvalía. Cierran con una interrogante clave es: si el servicio de la tierra agrega tanto valor, ¿por qué es tan difícil encontrar agentes privados o desarrolladores en el mercado formal que estén dispuestos a invertir en el mercado de tierras de bajos ingresos? ¿Por qué se considera que no es rentable a pesar de estos atractivos "recargos"? No hay una respuesta fácil, aparte de indicaciones vagas con respecto a los riesgos en el proceso debido a problemas judiciales y legales complicados, reglas de juego poco claras, el alto costo de las licencias de aprobación, falta de información sobre los procedimientos y preocupaciones sobre la baja rentabilidad a lo largo del tiempo. [traducción propia con base en (91)]

El último tema que se destaca, es el que se menciona en la LGAH en donde dice que es necesaria la participación social. *El tema del “desarrollo de la comunidad”, “sociedad civil” como un conjunto de actores que se definen en la escena pública por ser el polo opuesto al Estado, desde dentro de la propia administración adquiere fuerza la idea de que “la sociedad debe” participar en la planeación y en la gestión de los procesos urbanos. [54: 593]*

Propuestas de programa comunitario de producción y gestión social del hábitat [79]:

El programa se orienta hacia el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Integrar procesos organizativos y formativos de alto nivel participativo.
- Fortalecer la economía barrial y la de los participantes
- Mejorar la calidad de vida y la convivencia al interior de las comunidades y en su entorno.
- Contribuir a la gestión democrática de la ciudad y al manejo sustentable de los recursos económicos y ambientales.
- Construir poder popular, generar una nueva cultura solidaria y de apoyo mutuo.
- Rescatar el sentido de pertenencia.
- Construir un referente para la incidencia en las políticas públicas.

3.2.2 Actores sociales – Demanda de vivienda

Usuarios - Grupos sociales:

La ciudad tienen un dilema muy grande que tiene que ver con la segregación de los grupos vulnerables (socialmente vulnerables) que llamamos “sectores populares”. Otro dilema importante es la informalidad en donde *la percepción de las autoridades es que el sector privado tiene la constante tendencia a lo informal. A diferencia de éste, los líderes sociales surgen de lo informal y buscan la formalidad. En el caso específico del Centro Histórico del D.F., el representante de un grupo social busca invadir un suelo que tenga conflictos jurídicos, lo que facilitará el trabajo en el proceso de asentamiento. Este actor, a pesar de haber actuado en la informalidad, busca regularidad. [9:65]* Respecto a esto considero que la razón es que el desarrollador inmobiliario ya vendió y ahí termina su labor, sin embargo, quién recibe el producto terminado de la vivienda construida es el “usuario” y este requiere de formalidad para que se le reconozca su inversión en la vivienda como “propiedad”. Esta situación refuerza el hecho de que sean socialmente los más vulnerables y necesitan que se refuercen estas acciones jurídicas para que imposibiliten esa informalidad que les afecta.

Población por nivel de ingresos en Ciudad de México (INEGI) (para más detalle ver tablas en sección 2.3 de este capítulo):

- Población que no recibe ingresos: 10, 811
- Población con ingreso menor o igual a 2.6 salarios mínimos mensuales: 696,420
- Población con ingreso mayor a 2.6 y menor o igual a 5 salarios mínimos mensuales:

495,412

- Población con ingreso mayor a 5 salarios mínimos mensuales: 429,383

La mayoría de las personas que trabajan lo hacen a cambio de percibir un salario (el 60% del total de personas ocupadas en el país, aunque sólo el 35% lo haga bajo un contrato que incluye el pago de prestaciones laborales); el resto lo hace con el fin de percibir una ganancia (empleadores y trabajadores por cuenta propia, que en conjunto representan al 28% del total de ocupados), o son trabajadores no remunerados pero que comparten los beneficios de la actividad económica que desempeñan (7% del total) o, en fin, son personas que trabajan a destajo o perciben propinas y comisiones (5% del total). A todos ellos les afecta el nivel que guarden los salarios respecto a los precios. [19: 25]

Cualquier estimación de la demanda de vivienda depende de, entre otros factores de:

a) Políticas públicas – Programas vivienda

La capacidad de las políticas públicas de conducir el desarrollo urbano del país
Que fomentan o definen el tipo y las vías de producción de vivienda

b) Procesos de urbanización – Gestión del suelo

La incorporación a la planeación de los procesos de urbanización de los distintos agentes
Vinculados a la apropiación y comercialización de suelo periurbano
Cómo se gestiona el suelo, cambios de uso de suelo, derechos de propiedad, dónde y cómo se permite la construcción de vivienda, control sobre el precio del suelo, definición de políticas de suelo que den accesibilidad para sector social, definición de programas urbanos con zonificaciones y densidades (potenciales de suelo).

c) Producción de vivienda – Mecanismos de incentivos

Modalidades que adoptarán los procesos de producción de vivienda
Aplicación de incentivos fiscales
Aplicación de créditos, hipotecas, financiamientos, subsidios, etc.
Asociaciones público-privadas

Cada uno al definirse define al siguiente rubro, hasta terminar por definir la demanda de la vivienda, que responde a estos tres instrumentos anteriores y decide movilizarse acorde a las posibilidades que este contexto le permite (lo mismo pasa con la oferta de vivienda).

Tipo de demanda habitacional:

- a) Generación de nuevos hogares
- b) Demanda por migración
 - De otros Estados o regiones a Ciudad de México
- c) Cambio de residencia o movilidad residencial:
 - Intrametropolitanas:
 - De Ciudad de México a Estado de México
 - De municipios metropolitanos a la Ciudad de México
 - De Estado de México a Ciudad de México
 - Movilidad residencial por densificación de urbanizaciones en la periferia
 - Dentro de la Ciudad de México:
 - De una delegación a otra.

Tipo de vivienda que busca la migración o cambio de residencia (vivienda nueva o usada):

- Densificación de urbanizaciones en la periferia (autoconstrucción), vivienda con deficiencias en servicios y construcción sin terminar.
- Vivienda en predios reciclados

- En Unidades Habitacionales
- En hacinamiento, llegan con la familia
- Invasión de predios con problemas jurídicos o abandonados

El trasfondo de la **demanda habitacional** es, pues, el comportamiento macroeconómico del país y su repercusión en los ingresos reales de la población y en el tipo de empleo. [24: 98]

3.2.3 Actores públicos – Política pública

La vivienda es el componente principal de las ciudades, su localización, dotación con infraestructura, equipamiento y servicios, así como su articulación con otras actividades y funciones urbanas, dependen en lo fundamental de las políticas y programas gubernamentales de desarrollo urbano. [20: 129] Por lo que el Estado en cualquiera de sus poderes y sus niveles constitutivos, es un actor fundamental, por acción u omisión, en los procesos urbanos, es necesario mantener una mirada crítica permanente sobre sus políticas y sus acciones reales, y entender los alcances y límites de la participación de los distintos actores sociales en ellas. [31: 139] y por lo tanto es de gran importancia en la vivienda.

Actualmente (2017):

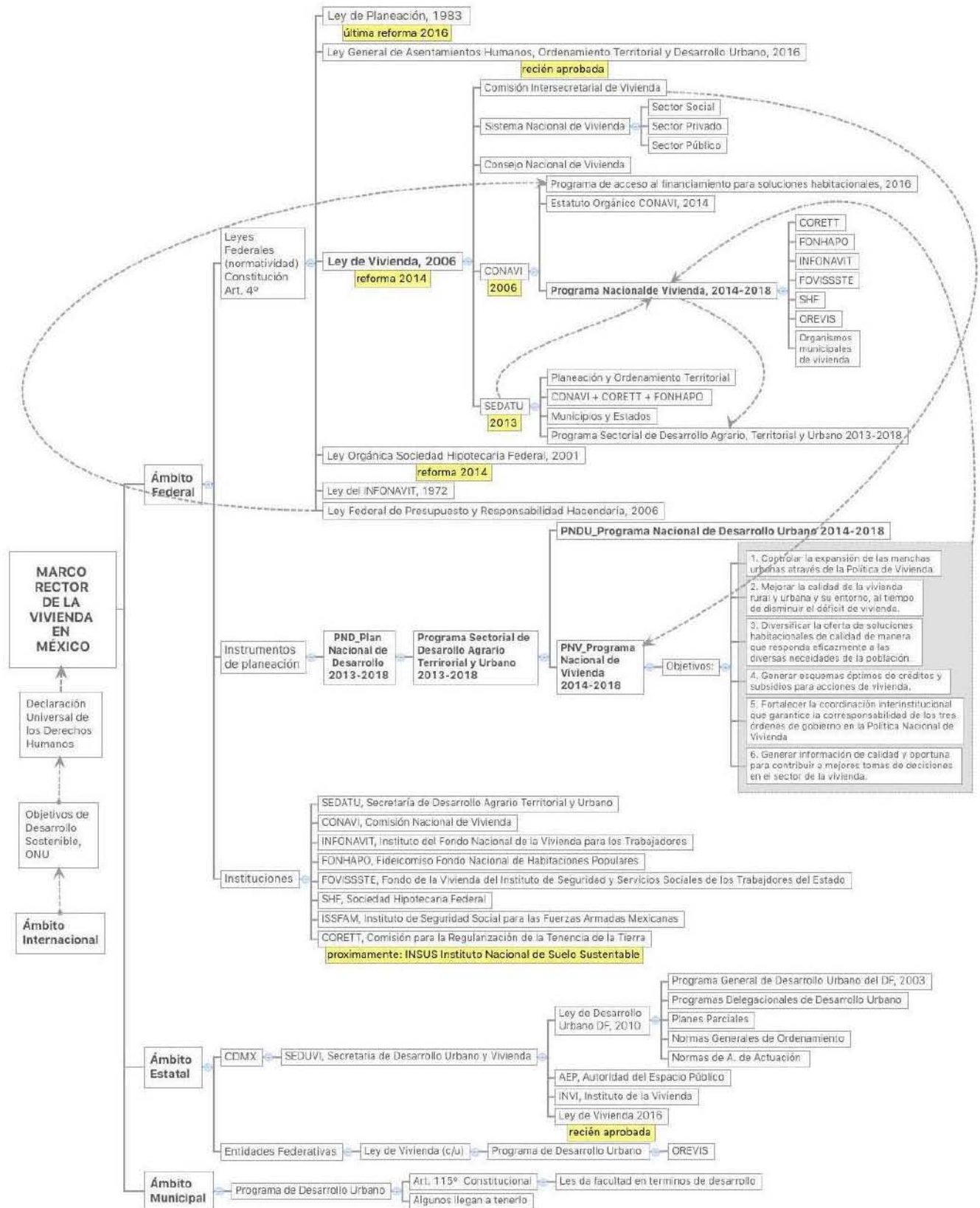
En el mapa No.19 podemos observar en toda su complejidad cómo es el marco rector de la vivienda (2017) y cómo es que se relacionan las diferentes instancias públicas con respecto a la regulación que han definido para la vivienda.

El sector público, lleva a cabo actualmente una acción de ser el facilitador de la gestión de vivienda a través de su legislación vigente desde su ámbito internacional, federal y estatal, explicaremos esto desde el mapa No.18 a continuación:



Mapa No.18 Elaboración propia con base en Fuente: [5: 501]

Esto que presento es la base general de la que parte el desarrollo de la vivienda, y de aquí se despliegan varias formas de producción que se corresponden con varios submercados habitacionales dirigidos a su vez, a diversos grupos sociales de la población en cada una de esas formas de producción participa un conjunto diferenciado de agentes sociales y esa participación se vincula, asimismo, a diversos intereses económicos y políticos, dentro de los cuales se aplica la acción de las instancias gubernamentales. [13:225]



Mapa No.19 Marco rector de la vivienda en México: ámbito internacional, estatal y municipal.
Fuente: Es de elaboración propia.

Objetivos que pretende la Ley Nacional de Vivienda:

- Acceso equitativo a la vivienda, principalmente al sector más vulnerable de la población que gana menos de 5-3 salarios mínimos
- Define formas de financiamiento para vivienda social
- Busca intervenir en el mercado de suelo a través del manejo de reservas para vivienda y proteger las áreas naturales protegidas y satisfacer la provisión de suelo necesaria para el desarrollo de vivienda en el país.



Mapa No.20 Elaboración propia con base en Fuente: [65]

El PNV, Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, contempla para abordar el tema de la vivienda en la ciudad lo siguiente (ver mapa mental arriba). En síntesis, lo que plantea es que exponer que se ha venido haciendo sobre esta materia, aclara el panorama que se vive y describe sus propuestas a través de la definición de seis temas, como la importancia de atender la expansión urbana de la ciudad (que es insustentable), cómo está la demanda de vivienda y cuántas viviendas hacen falta para satisfacer esta necesidad (ver punto 2 de esta capítulo II. para más información de esto a detalle), el estado de la oferta de vivienda y lo que se requiere para abordar la problemática que básicamente es el generar vivienda nueva en la zona intraurbana de la ciudad a través de redensificación, a través de programas se busca el mejorar y ampliar la vivienda usada, ver la posibilidad de iniciar un mercado de vivienda en renta más fuerte, resolver la situación del abandono de las viviendas y de las viviendas que se mantienen deshabitadas y generar nuevos desarrollos certificados dentro de la zona intraurbana, con acceso a servicios, sustentable y con accesibilidad de todo tipo. Posteriormente se plantean esquemas de subsidios y financiamiento que mejoren la accesibilidad a la vivienda equitativa sobretodo para los que ganan menos de 5 salarios mínimos y se remarca la necesidad de seguir buscando una mejor coordinación interinstitucional para lograr todos los objetivos planteados.

Antecedentes (1984-2006):

En la siguiente página, se realizó un **análisis de los Programas habitacionales desde 1984 al 2006** con base en el documento de investigación de Schteingart y Coulomb, 2006 y se realizó una tabla donde se especifica el rol que fungía cada sector en la aplicación de dichos programas y su relación con el territorio al aplicarse en la ciudad (ver tablas a continuación) y posteriormente se realizó otra tabla que se enfoca en el papel del estado en estos mismos programas con el objetivo de desglosar sus actividades y que sirva la tabla temporal para ver como se han venido

PROGRAMAS DE VIVIENDA 1984 - 2006 (20 AÑOS)

VIVIENDA	SOCIAL	ECONÓMICA				TERRITORIAL		
PRONADUVI-84 1984 - 1988	Vivienda como factor de satisfacción social	Factor de desarrollo que genera empleo, impulsa la actividad, no demanda divisas y fomenta el ahorro interno.	Concepto abarcador de todo el colectivo social	Incide en indicadores macroeconómicos	Como amortiguamiento ante problemas económicos	Elemento intrínseco del desarrollo urbano	Desarrollo urbano y vivienda con el entorno del hombre reflejan el sistema social y el contexto natural	Con cada Programa de vivienda se fue perdiendo:
PFDV-93 1989 - 1994	Asiento del núcleo básico del desarrollo social, la familia.	Resalta el papel de la vivienda como patrimonio y factor de capitalización familiar.	Concepto individual como bien de la familia que se extiende a la sociedad	Concepción de la vivienda más técnica y orientada hacia la estadística	Motor de crecimiento económico que estimula el desarrollo. Resalta su papel como patrimonio familiar (mercancía)	Se formulan separados de los lineamientos de desarrollo urbano. Aún que consideran a la vivienda como factor de orden territorial	No se habla de un aspecto ambiental	(1) La importancia del papel social de la vivienda.
PFDV-95 1995 - 2000	Elemento físico que aloja a la familia, entendida como unidad social básica							(2) vinculación con el desarrollo urbano.
PNV-01 2001 - 2006	Papel de la vivienda como patrimonio familiar, en primera instancia y como factor de desarrollo social sano de los miembros de la familia.	Vivienda como indicador de bienestar		Vivienda como soporte del desarrollo humano				(3) Adquirieron mayor importancia aspectos económicos y financieros

Tabla No.23 Elaboración propia con base en Fuente: Schteingart-Coulomb 2006

PROGRAMAS DE VIVIENDA 1984 - 2006 (20 años) Papel del Estado

VIVIENDA	PAPEL DEFINIDO PARA LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO		FINANCIAMIENTO	PRODUCCIÓN	
PRONADUVI-84 1984 - 1988	Estado regulador rector, nunca ejecutor ni productor	Rector de sector: Reorientar y regular la operación productiva y distributiva, y descentralizar acciones habitacionales. Financiamiento, incremento de encaje legal y recursos fiscales destinados a vivienda. Reorientar para aumentar cobertura para población de menores recursos. Suelo, crear oferta pública Sistema Nacional de Suelo y Reserva Territorial.	Intervención directa. Se propuso incrementar el % del PIB destinado a vivienda, aumento de encaje legal de la banca, mayor volumen de recursos para los organismos (Fonhapo principalmente), mecanismos para mayor recuperación financiera en los fondos, ampliación de la cobertura social de los esquemas de financiamiento a los sectores más desfavorecidos.	(a) Suelo, intervención pública en el mercado de suelo (b) Materiales de la construcción, criterio social e intervencionista (c) tecnología, desarrollo de sistemas adecuados a lo social y regionalmente. Para los desarrollos se contrata al sector privado.	Gobierno mantiene importante regulación.
PFDV-93 1989 - 1994		Facilitar proceso: para sector privado y social para que se produzcan las acciones de vivienda que se requieren	Corte muy distinto a su antecesor. Desregulación y facilitar al sector privado. Se busca estimular la inversión privada, la ampliación y mejoramiento de los servicios financieros, organismos habitacionales sólo financieros, criterios de mercado para la recuperación de los créditos, mezcla de recursos de organismos con la banca, sistemas de ahorro previo, inversión de instituciones financieras internacionales.	(a) Suelo, participación del gobierno es conducir y orientar una oferta de suelo a precios accesibles; promover su constitución por parte del sector privado. (b) actualizar la norma, uso de ecotecnología (c) impulso a nuevas tecnologías e industrialización de procesos constructivos para crear economías de escala.	Gobierno facilita el desarrollo de una gran industria privada, especializada en la producción habitacional
PFDV-95 1995 - 2000	Ahora cada vez más promotor y facilitador y articulador del conjunto de acciones habitacionales	Papel de promotor y coordinador de esfuerzos de los 3 sectores en financiamiento, producción, comercialización y titulación	Se hace una mención general y escueta sobre el financiamiento. Mejoramiento y aplicación de los servicios financieros, promoviendo un mayor flujo de recursos a largo plazo con costos de intermediación competitivos y la diversificación de los esquemas crediticios de acuerdo con los ingresos de la población.	(a) suelo, oferta a precios accesibles a la población, incorporando reservas territoriales y predios intraurbanos. (b) programas de autoconstrucción y mejoramiento con apoyo a la producción social organizada y comercialización de materiales.	Gobierno facilitador de la participación del sector privado y en autoconstrucción y mejoramiento del sector social
PNV-01 2001 - 2006		Estado paso de ser ejecutor directo a promotor. Facilitando una dinámica incluyente y abierta. Sienta las bases para orientar los esfuerzos de la sociedad para abatir rezagos y atender nuevas necesidades.	El financiamiento se dirige a la problemática hipotecaria y a la intervención del sector privado, ya no se menciona a la intervención del gobierno con recursos, salvo aquellos destinados a mejorar el desempeño del sector. Instrumentos: 3 programas de trabajo: (1) subsidios directos para la adquisición de vivienda, (2) para el desarrollo del mercado hipotecario, (3) relacionado con el ahorro.	(a) y (b) Se continúa en la misma línea. (c) normalización y certificación de la calidad de los productos (mercancías) habitacionales, para constituir un mercado competitivo. En criterios de diseño y calidad de construcción y fomento a tecnología y prototipos de vivienda que disminuyan los costos.	Gobierno propicia las mejores condiciones para la intervención de los agentes promotores y constructores privados (grandes consorcios)

Tabla No.24 Elaboración propia con base en Fuente: Schteingart-Coulomb 2006

modificando los intereses a través del tiempo y esto se ha venido reflejando en los programas. Dejándose ver que el estado pasó de ser promotor a facilitador y que sus principales funciones son las de apoyar el financiamiento de la vivienda y su producción; siendo que esto determina y tiene una influencia en el territorio y el desarrollo urbano.

Siendo contundente con esto la conclusión de Schteingart (2006), en cuanto al papel del sector público como actor dentro de los procesos de vivienda. De que la tendencia del sector público al definir cada nuevo Programa de vivienda, estos, a través del tiempo han ido perdiendo:

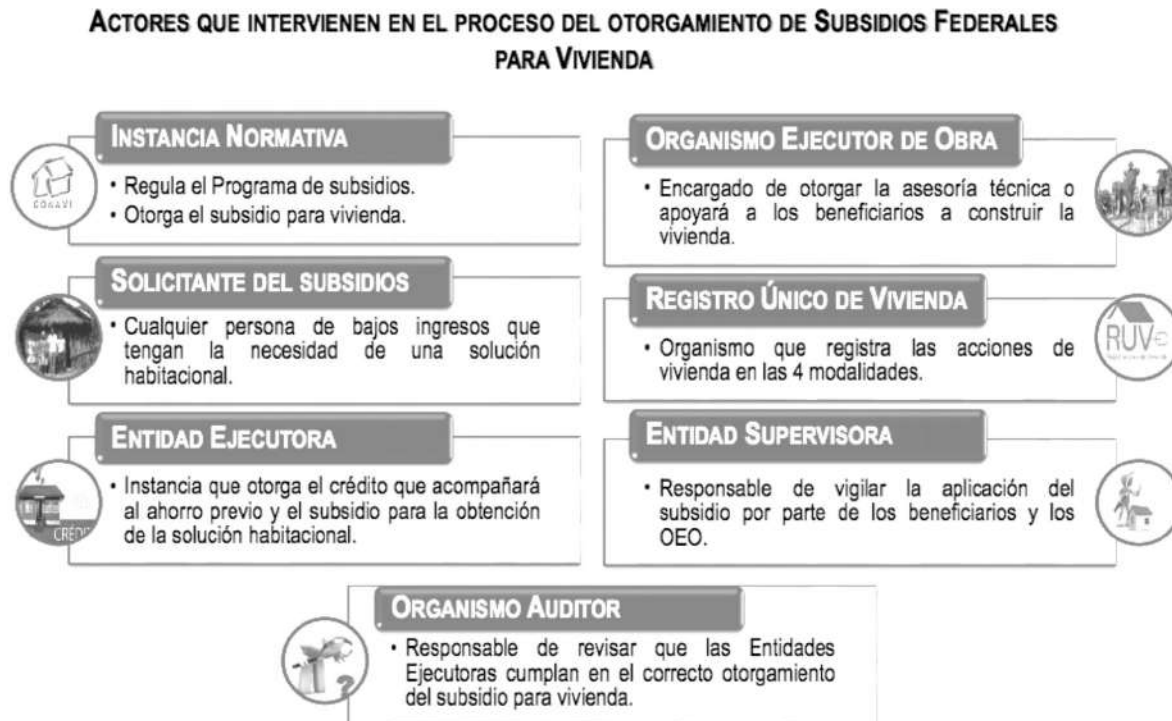
- (1) **La importancia del papel social de la vivienda.**
- (2) **La vinculación de la vivienda con el desarrollo urbano.**
- (3) **Fueron adquiriendo mayor importancia los aspectos económicos y financieros.**

Ante su tendencia al ahora ser cada vez más promotor y articulador del conjunto de acciones habitacionales, tanto como facilitador de la participación del sector privado, propiciando las mejores condiciones para la intervención de los agentes promotores y constructores privados.

(Sector público) La política de desregulación ha tenido como efecto el que los desarrolladores inmobiliarios privados (sector privado) se hayan constituido en los actores fundamentales de la promoción y producción habitacional en el país. De hecho el sistema institucional de vivienda se ha constituido en un apoyo para el desarrollo de grandes consorcios inmobiliarios en combinación con los agentes financieros recientemente constituidos (los Sofoles): 25% de los créditos otorgados por los ONAVI se concentran en 11 empresas grandes. Esta concentración de la producción de vivienda (...) ha consolidado a la demanda solvente, que es sólo la minoría. (sector social) [5: 505]

Actores que intervienen el el proceso de otorgamiento de subsidios federales para la vivienda:

Para el otorgamiento de subsidios desde el Programa y Esquemas de Financiamiento 2016 que da la CONAVI, (ver mapa a continuación) están los 3 sectores, público con: Instancia normativa, entidad supervisora, organismo auditor; como sector privado: Entidad ejecutora, Organismo ejecutor de obra, como sector social: solicitante de subsidio.



Mapa No.21 Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, Programa y Esquemas de Financiamiento 2016

Producción social de vivienda, conformado por los siguientes actores:

Intermediarios financieros (dan a conocer, operan, cobran los créditos)
Agencias promotoras de vivienda
Organismos ejecutores de obra
Verificadores
Corresponsales
Centros de cobranza, entre otros.

Programas de vivienda:

En general son usados por población de nivel medio y nivel social que gana más de 5 salarios mínimos, aunque intenta dirigirse también para los que ganan menos de 5 salarios mínimos no se logra por la falta de gestión y control de los precios de suelo que sube el precio de las viviendas. Con ellos se da una expansión del crédito hipotecario en general, se establecen fideicomisos públicos, fondos para aumentar el flujo de crédito hacia líneas de actividad que habían estado restringidas por la falta de financiamiento, en general, los fondos son usados para complementar los recursos de las instituciones privadas de crédito tanto para reducción de los riesgos del préstamo como para incrementar la liquidez, INFONAVIT, FOVISSTE, CONAVI, ISSAFAM.

Fraccionamientos autorizados y asentamientos ilegales [13:226]:

La expansión de la ciudad de México se ha dado a través tanto de fraccionamientos autorizados como de asentamientos ilegales. Con respecto a esta división entre formas legales e ilegales que son el origen de la formación de nuevas urbanizaciones, debemos dejar sentado que a veces esos cortes no se presentan de manera neta, ya que asentamientos que se crearon a partir de mecanismos de ocupación del suelo que no corresponden al marco jurídico vigente; habitantes producen su propia vivienda a través de procesos ilegales en los que se incluye su propio esfuerzo, pueden luego ser regularizados, mientras que en algunas operaciones aprobadas por los organismos oficiales componentes pueden presentarse situaciones irregulares, sobre todo al no cumplirse con los requisitos fijados por ley con respecto a la provisión de servicios y equipamientos.

Producción inmobiliaria [13:227]:

Intervienen agentes promotores que financian (banca comercial, inversionistas, fibras, fideicomisos privados con créditos puente, etc.) y organizan la producción ocupándose también en general, de la distribución de las viviendas producidas ella implica una producción para el mercado y también la incorporación de una serie de agentes y técnicas modernas de gestión de los procesos de producción – distribución. La producción por encargo, es más tradicional y en declinación no implica una producción para el mercado ni de vivienda en serie sino que trae aparejada una forma limitada de producción habitacional suele ser para vivienda de clase media, en pequeños conjuntos de departamentos, para vivienda de nivel residencial o residencial-plus o premier para departamentos de lujo, casas individuales o conjuntos de casas.

Asentamientos de bajos ingresos (periferia) [90]:

Se identifican los siguientes patrones de expansión urbana incontrolada, representativos del crecimiento de la periferia de la ciudad:

- Pueblos rurales aislados (pequeños poblados agrícolas, ocupación automatizada del territorio)
- Pueblos en proceso de absorción metropolitana (muy cercanos y dan inicio a un acelerado proceso de conurbación).
- Baldíos intermedios (intersticios que van quedando sin construir)
- Colonias populares (ejidos completos que son lotificados, usualmente les dan tierra no productiva que puede ser no habitable)

El poco conocimiento que tiene la administración pública sobre las condiciones físicoespaciales sobre las que ocurre la expansión urbana en las periferias, el conocimiento de los patrones y modalidades que presentan, así como características propias, dificulta que estas puedan ser planteadas para buscar racionalizar su uso de suelo y su estructuración con la mancha urbana de

la ciudad y para derivar criterios que permitan abordar su ordenamiento físicoespacial. Para lograr hacer mejores programas preventivos de este tipo de asentamientos y evitar seguir consintiendo programas correctivos de regularización costosos en los tres niveles de sustentabilidad, económica, social y ambiental.

3.2.4 Actores privados – Mercado de vivienda - Oferta

El mercado de la vivienda es un reflejo de los parámetros que se le propusieron desde el sector público. En el siguiente mapa, busco reflejar que el sector privado o desarrollo inmobiliario responde según la lógica del “libre mercado”, buscando el mejor rendimiento de su inversión y que para ello tiene que obtener el máximo aprovechamiento del suelo es su modus operandi. Entendiendo su inercia y modus operandi, para considerarlo al sumar y tener objetivos claros de lo que la Ciudad de México requiere de la vivienda y guiando al sector inmobiliario a que lo apoye en cumplir estos objetivos definirá un mejor acceso a la vivienda. Todo este proceso de circulación de la vivienda es lo que Shlomo Ángel llama “ambiente de política habitacional” y define a la vivienda como un proceso, no como sólo un bien u objeto de consumo dentro del mercado inmobiliario.



Mapa No.22 Elaboración propia.

En la circulación de vivienda, los mercados de la vivienda operan [18:8]:

- Fundamentalmente en la compra y venta de casas nuevas
- En casas auto-construidas
- En un grado mucho más limitado, en el relativamente pequeño sector del arrendamiento.

La movilidad es limitada y la poca que hay, quizás se oculte para evitar el pago de impuestos y tarifas o para no observar las reglas de las agencias. La demanda está básicamente concentrada en el extremo bajo del mercado y en las grandes áreas urbanas.

(ver mapa No. 15) Por lo que Shlomo Ángel, concluye que no se puede hablar de “políticas habitacionales” si no de un “ambiente de política habitacional”, definido como:

El conjunto de políticas o intervenciones gubernamentales que motivan, restringen y facilitan las acciones vinculadas a la vivienda y tienen un efecto directo y medible en el desempeño del sector de vivienda como un todo. (en ausencia de una definición aceptada de política habitacional o de quién se encargue de la misma).

Entendiendo acciones del gobierno como:

- El control de la inflación como parte de la política monetaria, que lleva a tasas de interés hipotecario costales;
- El balance de su presupuesto a través de su política fiscal, que logra eliminar los subsidios habitacionales;
- El aumento de protección policial de las vecindades, que aumenta el valor de la propiedad residencial y mejora el inventario de vivienda

La mayoría de las decisiones están a cargo de los habitantes, constructores e instituciones financieras en una multiplicidad de mercados de vivienda interrelacionados.

Entendiendo al mercado de vivienda como:

Política habitacional moderna, debería dar por sentados estos mercados de vivienda y permitirles funcionar con mayor eficacia, equidad y sustentabilidad, las nuevas políticas habitacionales no tendrán otro camino que encarar el mercado de vivienda y hacer que se comporte. En el ambiente de la política habitacional existen cinco componentes que son críticos para los grupos de interés vinculados al sector de vivienda y que no pueden provenir exclusivamente de la “mano escondida” que gobierna las operaciones de los mercados de vivienda:

- (1) Régimen de los derechos de propiedad;
- (2) Régimen de financiamiento de la vivienda;
- (3) Subsidios habitacionales;
- (4) Infraestructura residencial y
- (5) Régimen normativo que gobierna el desarrollo del suelo y de la vivienda. [49: 374-375]

Respuesta del sector privado a las políticas de la propuesta pública

– Mercado formal:

Oferta vigente en vivienda nueva terminada, mercado medio, residencial y residencial-plus:

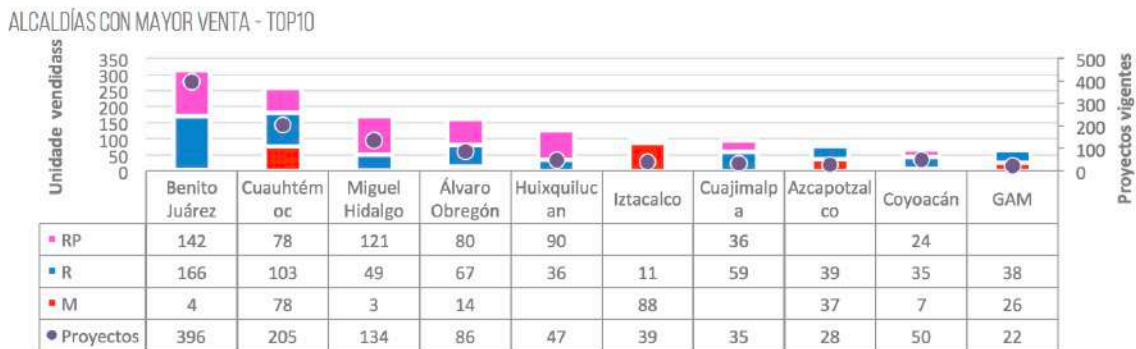
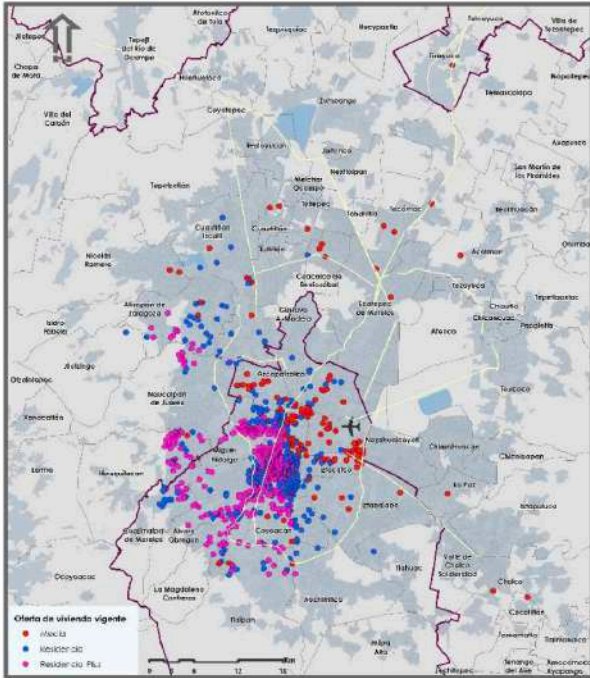


Tabla No.25 Fuente: Softec, Mercado de Vivienda Nueva terminada; Enero 2019 [87]

OFERTA VIGENTE-4Q18

La mayor concentración de proyectos se observa en la zona centro de la Ciudad de México.

Las ventas más altas, se observan en los productos de clasificación Media.



ABSORCIÓN POR TAMAÑO DE PROYECTOS EN UNIDADES

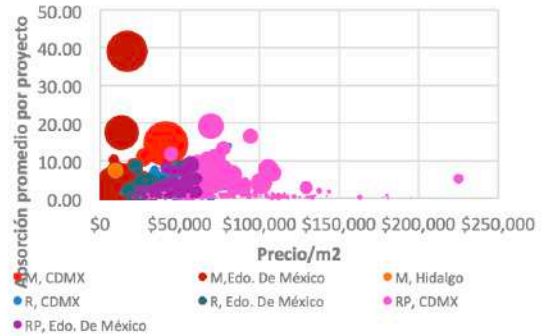


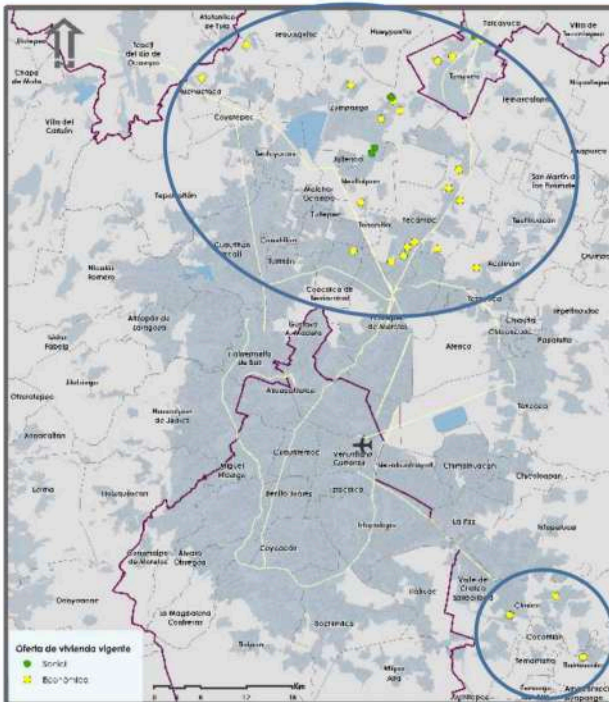
Tabla No.26 Fuente: Softec, Mercado de Vivienda Nueva terminada; Enero 2019 [87]

Oferta vigente en vivienda nueva terminada, mercado medio, residencial y residencial-plus:

OFERTA VIGENTE-4Q18

La mayor concentración de proyectos se observan en el Estado de México

Las ventas más altas, se observan en el mercado Social en el Estado de Hidalgo.



ABSORCIÓN POR TAMAÑO DE PROYECTOS EN UNIDADES

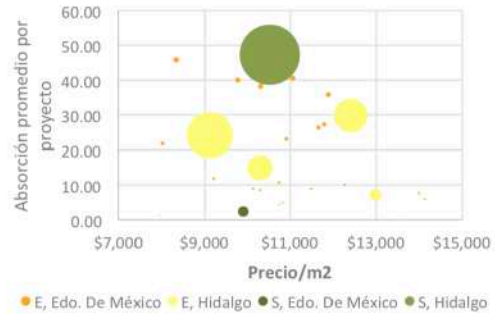


Tabla No. 21 Fuente: Softec, Mercado de Vivienda Nueva terminada; Enero 2019 [87]

ALCALDÍAS CON MAYOR VENTA - TOP10

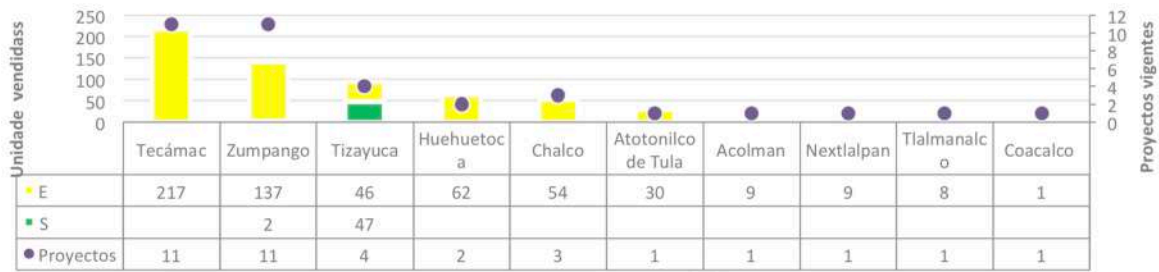


Tabla No. 22 Fuente: Softec, Mercado de Vivienda Nueva terminada; Enero 2019 [87]

En este estudio de Softec podemos ver que el desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México respondiendo a la política pública existente ha demostrado que la mejor manera de hacer rendir su inversión es construyendo vivienda en delegaciones/alcaldías centrales de nivel “residencial-plus” (puntos rosas) principalmente, seguido de vivienda “residencial” (puntos azules) y de vivienda “media” (puntos rojos). Dejando de lado la construcción de vivienda social y económica.

A continuación despliego la información de Lamudi que nos dice los costos de la vivienda según nivel económico y su principal ubicación dentro de la Ciudad de México. La cuál reitera los hallazgos encontrados por Softec, pero nos despliega más detalles según cada delegación/alcaldía.

Precios del mercado inmobiliario residencial en la Ciudad de México.

Estas son las alcaldías con mayor oferta en casas y departamentos en venta y renta:

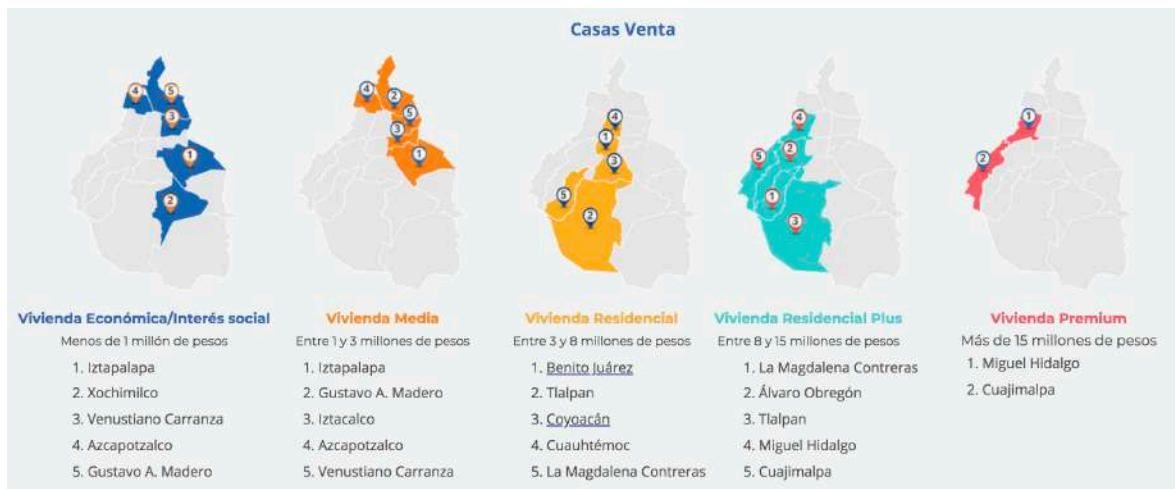


Tabla No. 23 Fuente: Lamudi, Reporte del Mercado Inmobiliario Residencial CDMX 2019 [88]

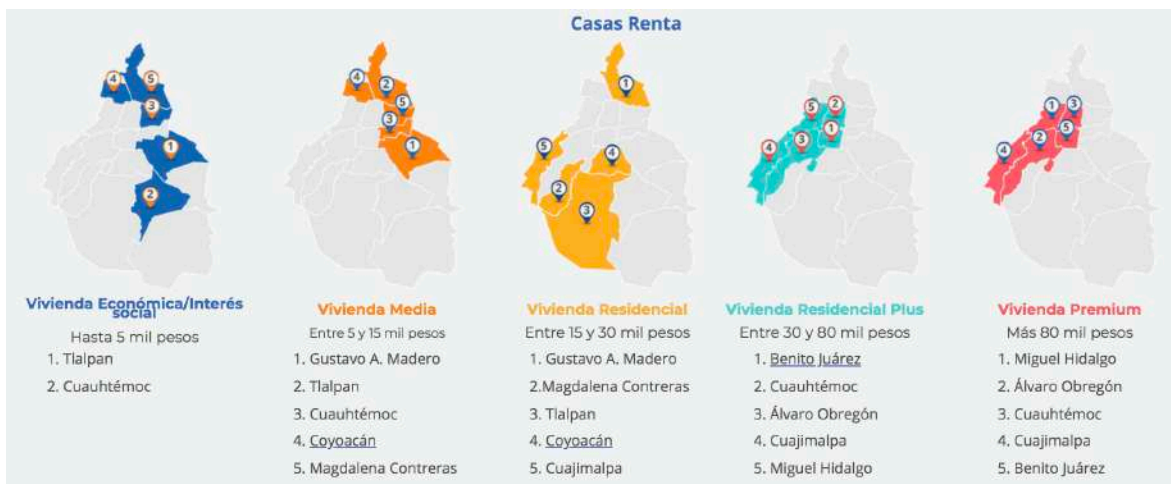


Tabla No. 24 Fuente: Lamudi, Reporte del Mercado Inmobiliario Residencial CDMX 2019 [88]

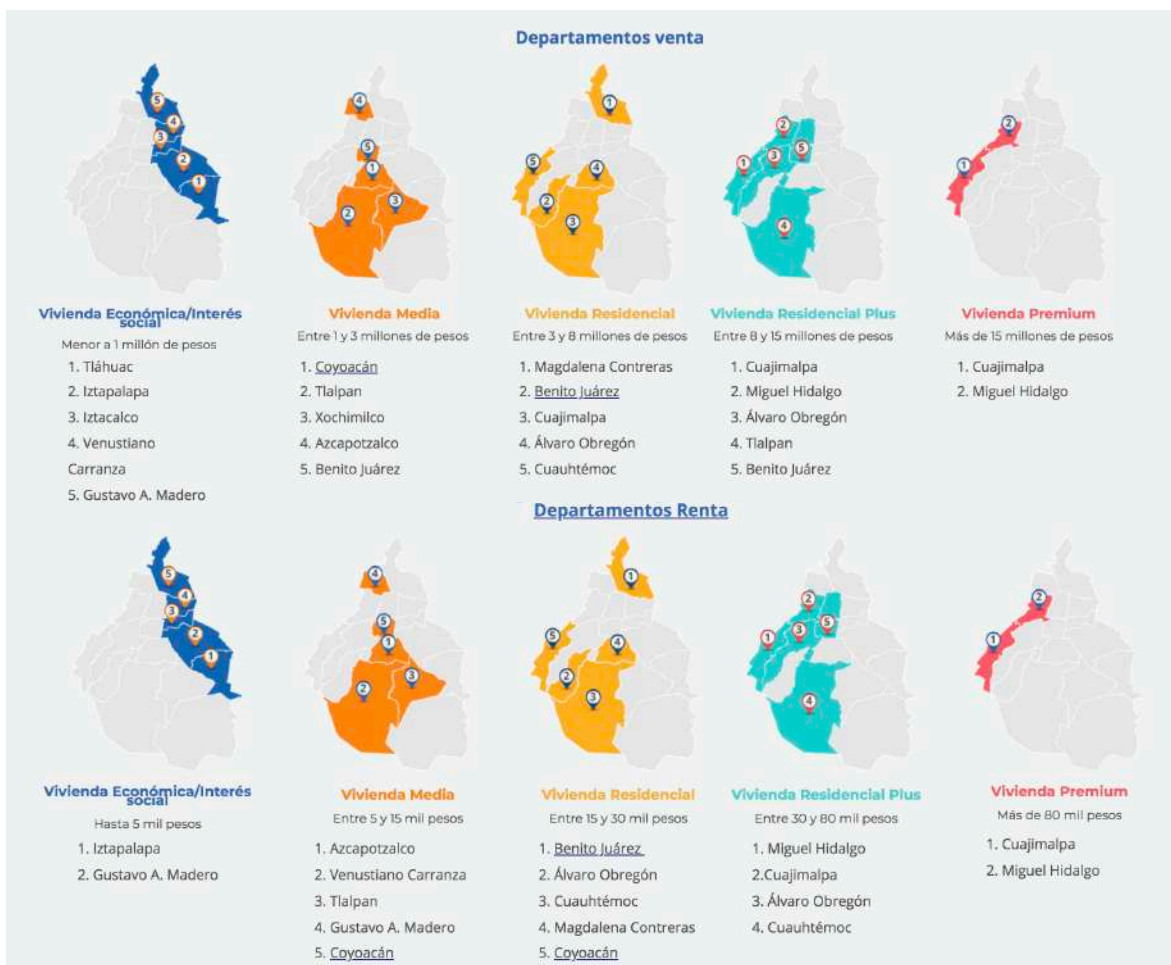


Tabla No. 25 Fuente: Lamudi, Reporte del Mercado Inmobiliario Residencial CDMX 2019 [88]

Contexto de la medición de la oferta habitacional:

Migración y movilidad residencial: causa y efecto del mercado habitacional

Hasta hace poco, el cambio de lugar de residencia de la población era contemplado por la literatura

como indicador de la migración, (...) tales como empleo, oportunidades educativas, condiciones ambientales y de seguridad pública, entre otros. (...) como componente externo en la generación de la demanda habitacional y su estimación formaba parte de las proyecciones demográficas de la ciudad. Por lo general, el análisis de la migración se hacía por entidad federativa, lo que permitía conocer los flujos entre grandes regiones y ciudades. La publicación de la muestra censal de 2000 arroja información sobre el municipio de origen de la población que cambió de residencia. (...) Con este cambio de escala, a diferencia de la migración, la movilidad residencial puede ser provocada por las condiciones de la oferta habitacional, además de influir en la generación de demanda. En cuanto a tendencias propiamente migratorias, destaca el saldo todavía positivo –de más de 90 mil individuos– del Distrito Federal en relación con el resto del país, lo que deberá representar una demanda habitacional adicional a la generación de nuevos hogares por el crecimiento demográfico natural.

Aumento y disminución de viviendas con deficiencias.

En él se puede apreciar que la pérdida de vivienda se concentra en algunas áreas de las demarcaciones centrales, especialmente en las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez y parte de la Miguel Hidalgo.

En cambio, los aumentos en el parque habitacional se localizan en las colonias populares de Iztapalapa, Álvaro Obregón, Coyoacán, Tlalpan y Tláhuac. Y es justamente en estas mismas zonas donde se pueden observar los aumentos más notorios de viviendas con problemas.

Es decir, un porcentaje importante de la producción de nuevas viviendas se caracteriza por su gran deficiencia, propia de las primeras etapas de auto producción habitacional por parte de la mayoría de la población con bajos ingresos. [24 : 130]

4. Análisis del fenómeno que define a la vivienda intraurbana.

Para concluir nuestro análisis de vivienda intraurbana y definir su problemática desde la relación de tres sectores: (1) Sector privado, (2) Sector público, (3) Sector social. Para que, a través de este análisis sumado de lo visto en este Capítulo II. Sección 1 y 2, es que se describiré las relaciones sociales que se encuentran tras los procesos de producción, los procesos de circulación de este bien que es la vivienda. Definiré las categorías de análisis que definen el problema de la vivienda intraurbana de la Ciudad de México desde la actuación de los tres actores, cómo se involucran, cómo se relacionan, dónde surge su conflicto, etc. teniendo como objetivo final el de definir ciertos parámetros que influyen y comprenden la complejidad en el desarrollo de la vivienda intraurbana.

Pongo por ejemplo de que en la premisa importante de que todos los actores involucrados en los procesos de producción, financiamiento, distribución y gestión de la vivienda en el país, parece existir cierto desequilibrio en la participación de los distintos sectores, favorable a los grupos empresariales desarrolladores de vivienda, a expensas de las organizaciones civiles ONG' que se ha dedicado durante muchos años a la producción de vivienda para los sectores de menores ingresos. [5: 505] Todos percibimos que esto pasa, en general la situación de la vivienda como está favorece al mercado, pero porqué, es la pregunta que me mueve, encontrar los detalles y detonadores en el proceso cotidiano en la relación de los actores involucrados que los lleva a esta continuo ciclo irreplicable que parece no tener fin. Creo en que detectar los puntos clave, puede tornarlos puntos de inflexión en áreas de oportunidad. Trataré de acercarme a ello.

4.1 Funciones, roles y consecuencias que ha traído a la Ciudad de México la actual inercia de trabajo descoordinado de los tres sectores en el desarrollo de la vivienda.

La ciudad se ha ido desarrollando bajo motivaciones y necesidades que se han ido reflejando en las acciones de los agentes involucrados.

La vivienda se ha ido estableciendo en la trama de la ciudad por situaciones económicas, respondiendo a las políticas del estado, a los inversionistas que fueron viendo oportunidades de inversión y en donde la población de la ciudad se ha ido adaptando, respondiendo, sobreviviendo o según el caso disfrutando de lo que la ciudad le ofrece. Todas estas acciones y decisiones han ido dándole forma a la Ciudad de México en donde hoy se esta desarrollando vivienda intraurbana.

Cuál es el peso de estas acciones, qué mueve a los agentes detrás de estas acciones y cuáles han sido las materializaciones de esto en la ciudad y cómo han ido afectando estas acciones a sus ciudadanos y por lo tanto a los mismos agentes involucrados en el proceso de producción de la vivienda intraurbana.

A continuación se describen los roles y funciones de cada sector y las consecuencias que cada uno va dejando al no trabajar bajo un concepto de bien común, así como el de trabajar descoordinados, cada uno por su lado trabajando unilateralmente por satisfacer sus propios intereses sin una consciencia integral y del impacto que sus acciones están causando a la ciudad, sus habitantes y que pueda ser a largo plazo e inclusive puede que ya a corto plazo estén los diferentes sectores sufriendo las consecuencias de estas acciones en su día a día al habitar la ciudad. Por lo que se plantea esto como hipótesis, cómo el tener consciencia y claridad de que es lo que esta haciendo cada uno, o que esta dejando de hacer o que es lo que debe de hacer cada uno y porque (beneficios y consecuencias) puede ayudar a mejorar la ciudad, siendo primordial la necesidad de una coordinación.

(1) Sector privado

Se requiere que lleve a cabo acciones que den a la ciudad un **desarrollo económico** con la intención de que esta sea competitiva. *Según los postulados teóricos acerca de las ventajas competitivas, las ciudades escenifican los circuitos interrelacionados de crecimiento económico y desarrollo social; lo anterior no fue palpable en las principales ciudades del país. [16:263-264]* Jaime Sobrino, concluye en un estudio que realizó, que el sector privado debe de buscar este desarrollo económico, pero que tiene que ir de la mano de un desarrollo social, ya que si no tiene este objetivo, las acciones del sector privado no reflejarán en la ciudad el impacto positivo deseado.

*Schteingart (2001) enfatiza que los espacios habitacionales inciden de manera decisiva en la estructura urbana y están vinculados a uno de los problemas más críticos de un amplio segmento de la población: su alojamiento. En este sentido, y vinculando sus afirmaciones con el tema de la vivienda social y la participación del sector privado en su producción, afirma también que **la explicación de las condiciones de vivienda actual no puede darse si se ignora el funcionamiento del sector inmobiliario capitalista, que tiende a encarecer el suelo y hacerlo más inaccesible a los estratos populares. [27:438]*** Definiendo este último como el mayor problema de la vivienda intraurbana de la Ciudad de México.

Se describe cómo y por qué es que el sector privado ha podido estar actuando unilateralmente por la ciudad:

a) **Responde a la eficiencia del sector público y lo que este le demanda**, porque la acción del sector privado va definida por *los mecanismos existentes para la provisión y prestación de servicios públicos que corresponden a una lógica diferente y regulada por la **eficiencia de los***

gobiernos locales, las relaciones intergubernamentales y el sistema financiero del país. (...) Alcanzar un sistema urbano nacional con mayor productividad en lo económico y mayor equidad en lo social será el reto fundamental en la agenda nacional para los primeros años del nuevo milenio en el campo de la ciencia regional. [16:263-264] Por lo que si queremos una ciudad competitiva, requerimos que su espacio urbano permita el buen desempeño de actividades económicas generadoras de empleos, que vayan de la mano de un desarrollo social que tiene que estar envisonado y definido en lineamientos que regulen las acciones en la ciudad por medio de la autoridad del Estado, que además de facilitarle al sector privado su intervención por medio de inversiones, también tiene que velar porque estas se hagan cumpliendo con el bien común necesario para la ciudad y así lograr el bienestar de todos sus habitantes. Lo que vuelve prioritario que se clarifique cómo trabajaran estos tres sectores juntos por una ciudad competitiva y hacia un mismo bien común de ciudad.

b) **Responde a la inercia y presión del sistema económico global**, hemos visto que a través del tiempo, las acciones en la ciudad han estado definidas por el sistema económico de influencia global que impacta en la forma de funcionar de la ciudad y trata de adaptarla a su estructura y funcionamiento, y a todas estas nuevas demandas que trae consigo y que son necesarias para definirse como una **ciudad competitiva global**.

Por otro lado, se han hecho transformaciones a la política económica del país y estas han provocado transformaciones en la forma en la que el Estado le da facilidades e impulsa las inversiones en la ciudad, etc. ante la necesidad de inversiones que rompan con la **sobreacumulación de capital** global. A lo que el sector público responde por ejemplo, como lo ha venido haciendo al dar autorizaciones sin seguir un plan estratégico; ya no logra que sólo se autorice la conversión del suelo rústico (ejidal, comunal, rural) a urbano, sólo si esta acción pone en valor a su contexto, más allá de simplemente cubrir con los números necesarios para cumplir con las metas del sector público para abatir el rezago habitacional y su respectiva obtención de ganancias para el sector privado, faltando cubrir las necesidades de habitabilidad y vivienda digna del sector social y cumplir con el bien común de la ciudad.

Como consecuencia de esto tenemos que las diferentes tierras comunales y ejidales que cambian su uso a urbano en donde se desarrollan grandes fraccionamientos dentro de las zonas periféricas de la ciudad, ha venido creando conurbaciones con los municipios vecinos del Estado de México y se ha fomentado la tendencia de ocupación dispersa de la mancha urbana, *Conapo, en su índice de marginación 2005-2006, asocia la dispersión de la población con las dificultades de acceso a los componentes básicos de la vivienda: calidad de los pisos, disponibilidad de agua, drenaje, energía eléctrica, y equipamiento urbano en general. [15:18]* Trayendo consigo otra consecuencia más, que es el dejarle al Sector público la problemática de no poder satisfacer la demanda de servicios urbanos ya que no cuenta por sí solo con recursos para llevar a cabo estos trabajos, lo que a su vez deja como consecuencia que el Sector social, siendo todos estos habitantes quienes quedan marginados y viven las consecuencias negativas directas, pero indirectamente también es toda la ciudad la que también baja su calidad de vida y competitividad, al no lograr satisfacer las necesidades básicas de la mayoría de su población que es la de escasos recursos.

b) **Para permitir la necesaria flexibilidad del capital**, es que se usa la vivienda como un bien que reúne las condiciones para ello, por lo que el sector privado puso especial atención en ampliar las alternativas para que toda la población pudiera acceder y obtener un crédito para adquirir una vivienda, pero al responder sólo al libre mercado se sacó de los cajones de crédito a quienes ganan menos de 3 salarios mínimos, además de que no se pusieron condicionantes de habitabilidad, ni de sustentabilidad (como la cercanía a centros de trabajo o de servicios, etc) a las viviendas que se ofrecían. Lo que trae como consecuencia que se *señale cómo los mecanismos de financiamiento han convertido la necesidad básica de vivienda en un bien económico rentable, alejándola de su noción inicial como derecho fundamental de todo ciudadano. [15: 6]*

c) **El sector privado es quien se encarga de apoyar con financiamiento a la vivienda (y los modelos neoliberales)** por medio de los bancos, quienes a lo largo del tiempo han venido

ofreciendo prestamos, financiamientos o hipotecas a los ciudadanos que requieren apoyo para una vivienda, pero estas opciones siempre dependen de la política económica del país y en como el sector público apoye o de incentivos para que el sector privado de alternativas. Otra forma es por medio de capital privado de organismos descentralizados como el Infonavit y Fovissste, financiado mediante una contribución obligatoria de los empleados en nómina y una contribución igual de los patrones,

Lo que trae como consecuencia por ejemplo que en los 1970's se hayan originado los mayores fraccionamientos detectados, *al ser ya difícil adquirir grandes extensiones de terrenos en la zona metropolitana y los promotores prefieren comprarlos al Estado a precios más convenientes o buscarlos fuera de esa zona, razón por la cual una parte importante de la ciudad creció sobre terrenos de comunidades agrarias cambiadas a usos urbanos con intervención del Estado, ya que las instituciones estaban facultadas para expropiar terrenos y destinarlos a vivienda de interés social (lo cual no necesariamente se ha cumplido en la realidad) [13: 242] El Estado (...) ha logrado incrementar la oferta de suelo disponible a los empresarios inmobiliarios interesados en la producción de vivienda popular, actividad que ha ido en franco descenso por el alejamiento – o falta de voluntad para ejercer sus facultades- que el Estado ha mantenido de acuerdo a los actuales **modelos neoliberales.** [27: 438]*

Podemos ver el provecho que puede sacarse de una política aplicada para el beneficio del sector privado y lo cercano de su relación y dependencia, de esto hablaremos más a detalle en el capítulo III.

d) Creación de normas para incentivar al sector privado, como por ejemplo, lo sucedido con la norma 26, o con el bando 2, etc. que han permitido que el sector privado pueda invertir con base en las políticas definidas por el sector público y obtener grandes ventajas económicas que no necesariamente se ven reflejadas en la ciudad ni tienen implícito el favorecerla, que esto no esta totalmente acordado en ninguna normativa. Estos ejemplos son desde políticas hechas para fomentar el desarrollo de vivienda de interés social, que aunque fueron creadas con buena intención, en su proceso de desarrollo y aplicación se fue aprovechando la necesidad existente para la obtención ganancias y se fue dejando de lado el objetivo, situación que acaba dañando la ciudad ante falta de planes urbanos o una visión macro de estas acciones o intervenciones en la ciudad o de la falta de su constante revisión para redirigir estas políticas siempre que sea necesario y cumplir con el objetivo de dotar de vivienda a la población más vulnerable, quién es la que acaba sufriendo las consecuencias de estas fallas en el sistema.

Otro ejemplo es en los 60's (sobre todo) con la promoción habitacional del Estado y comienzos de los 70, en un momento en que la promoción privada no estaba aún muy desarrollada y las empresas constructoras no se habían incorporado aún a la promoción, esto no se llevó a cabo para impedir que el capital promocional tuviera un campo donde valorizarse, sino para suplir la ausencia del mismo en este ramo. Por lo que el Estado apoya a los promotores privados a través del crédito y de la oferta de terrenos en una época de expansión del mercado. [(13) pág. 243]

e) Respuestas para reducir los impactos de la inflación por parte del Estado para apoyar e incentivar al sector privado, por ejemplo en 1986, **la inflación mayor a la esperada cambio: mensualidades en razón del 100% del aumento del SM, crédito puente con una tasa de interés del 15%, que se incrementó luego al 40%, alcanzando el costo porcentual promedio de captación (CPP), afectando los negocios inmobiliarios.** El ajuste de los cajones se hizo mensual a partir de este año y la tasa de inflación no dejó de incrementarse. Aún con los cambios al programa para adaptarse a la crisis se continuó teniendo problemas en cuanto a los subsidios que el Estado debía seguir pagando, no se pudo evitar el desplazamiento de los sectores sociales con respecto al acceso a los diferentes cajones de vivienda. La inflación se incrementa, la distribución del ingreso se deteriora y el acceso al crédito se restringe para los grupos sociales de menores ingresos, lo que trajo como consecuencia el desplazamiento de la población para la que fue

diseñado el PFV. (13) Toda esta situación económica es la que se debe considerar para poder dar acceso a la vivienda popular (más vulnerable). Se necesitan propuestas para poder seguir dando financiamiento y subsidios para que se tenga acceso a este tipo de vivienda, pero hay que partir de una visión clara de la realidad, esta incluye un conocimiento de los flujos económicos y del funcionamiento del mercado que nos rige como un estado capitalista y partiendo de esta realidad hacer propuestas para cumplir esta demanda.

f) Los procesos de reestructuración urbana, En el contexto neoliberal, la gentrificación forma parte de los procesos de reestructuración urbana cíclica a partir del interés de inversionistas inmobiliarios y financieros en invertir en antiguos barrios urbanos apoyados a través de la gestión público-privada para obtener los beneficios que reproducen el capital. Esto ha permitido a los grandes inversionistas privados la captura de las rentas urbanas potenciales y ha implicado la sustitución directa e indirecta de población residente con nuevos segmentos de clase social, así como nuevas formas de consumo y apropiación de la ciudad. Estos procesos se insertan en el urbanismo empresarialista cuya gestión urbana pública y público-privada favorece los intereses del mercado, como ocurre en otras ciudades. (30)

g) Gestión urbana y movimientos de capital transnacional, Considerando que la gestión urbana en México involucra en primer lugar la atracción de movimientos de capital y, por tanto, se traslapan intereses locales y externos, se retoma el planteamiento de Milton Santos (2002) acerca de la dinámica del capital en la economía urbana latinoamericana en los dos circuitos del capital, superior e inferior. Los desarrollos inmobiliarios estudiados en la ciudad de México (la zona rehabilitada del Centro Histórico, las zonas y corredores urbanos de las colonias Roma y Condesa en la Delegación Cuauhtémoc, la "Ciudad progresiva" en el pueblo de Xoco en Benito Juárez y la zona denominada "Nuevo Polanco" en Miguel Hidalgo), se ubican en el circuito superior del capital, porque responden a los intereses de capitales transnacionalizados los cuales buscan los más altos rendimientos en los lugares propicios para extraer valor, incluyendo aquellos de las periferias del sistema. Esto genera el incremento de las rentas del suelo capitalizadas y los grupos locales pueden verse beneficiados, pero estos son generalmente los de más alta renta per cápita. La elevación de las rentas diferenciales con las nuevas inversiones propician la reproducción de profundos contrastes y polarización social con formas de fragmentación del tejido social en las ciudades de América Latina (Olivera, 2013a), donde se trastoca la segregación residencial, de clase y étnica y donde se gestan movimientos sociales urbanos. (30)

h) La asociación público-privada y su articulación con políticas neoliberales en las tradicionales y nuevas centralidades urbanas en la ciudad de México, valorizadas por los grandes proyectos inmobiliarios, los que conjugan activos económicos existentes y creados, como las diversas arquitecturas patrimonializadas y su mercantilización; a esto se añade la sustitución de usos y de funciones en declive por otros más rentables. Con lo cual se producen nuevos barrios con procesos gentrificadores en donde concurren capitales que crean nuevos megaproyectos de servicios, comerciales y residenciales. El común denominador de estos proyectos es la intencionalidad que los sustenta: la obtención de rentas potenciales, las ganancias por la localización, aprovechando los mercados y la promoción de políticas neoliberales que otorgan facilidades a la inversión privada: exenciones de impuestos, programas concesionados a privados, normatividad urbana que permite la intensificación de usos, entre otras, en el marco de la gestión empresarialista que busca atraer capitales y fijarlos en la ciudad [Olivera, 2011; mencionado en 30]

Los desarrolladores de vivienda no demandamos trato especial ni privilegios fiscales, simplemente normas justas que se adapten a la realidad del sector sin encarecer los precios, aseguró Fernando Abusaid Quinard. [34]

Desarrolladores se adaptan al modelo. Germán Ahumada, presidente del Consejo de Administración y Director General de Consorcio Ara, afirmó que todavía hay retos en su aplicación. "Habría que revisarlos, algunos están caprichosamente: de repente en algún polígono hay una

vuelta medio rara y deja algún terreno fuera, pero creo que se han venido subsanando estas situaciones". (36)

(2) Sector público:

"La falta de cooperación entre autoridades municipales es causa de importantes ineficiencias, políticas poco eficaces, desperdicio de los escasos recursos y poca transparencia pública. Más aún, las acciones incongruentes de diversas autoridades públicas dan señales confusas a los agentes privados y crean incógnitas, si no oportunidades, para que los intereses especiales puedan modificar los planes gubernamentales." [82: 8]

El sector público tiene varias funciones para con la vivienda dentro de la ciudad, y a continuación mencionaremos unas de sus funciones, cómo es que las han llevado a cabo y cómo es que la dificultad de realizarlas a afectado a la vivienda y a la ciudad, impactando a su vez en la calidad de vida de todos los que la habitamos:

a) **Promoción de acciones de vivienda**, estas son relativamente modestas.

Se encarga de **financiar** a través de por ejemplo (en el 2004) por medio del capital público: SHF, FONHAPO, OREVIS, BANOBRAS las tres últimas dependencias públicas que también ofrecen créditos relacionados con la vivienda, tienen programas que son reducidos en volumen y valor de los préstamos. Todas estas igual que la banca privada han estado subiendo el techo de su mercado.

Al no mantener una regulación actualizada que este en constante revisión y de seguimiento a los financiamientos con respecto al mercado, pero la presión de los flujos económicos globales **ha ido desplazando a la población vulnerable del acceso a los cajones de crédito para obtener una vivienda**.

***La intervención del Estado en materia de vivienda**, [González et al. (2003:183)], nos hablan de que ésta (...) puede ser de manera directa, al establecer instituciones para construir y distribuir viviendas, lo que amplía la oferta; o indirecta, apoyando a instituciones financieras y constructoras por medio de la reducción de impuestos, instalación de servicios, equipamiento urbano y vías de acceso, o a través de imponer restricciones al funcionamiento del mercado y controles en la planificación de los usos del suelo. [27: 438]*

b) **Dentro de las relaciones intergubernamentales y planificación del uso del suelo**, lo cual tiene que ver con la **planeación y financiamiento de la infraestructura**, en donde a menudo surgen conflictos sobre la responsabilidad por los servicios o el financiamiento para dar servicios urbanos, desarrollándose de la siguiente manera:

La variación en las regulaciones y el financiamiento lleva a la provisión desigual de servicios por localidad. Es más, el sistema de negociación entre desarrolladores y gobiernos municipales exacerba las desigualdades entre las comunidades ricas y pobres. Las ciudades más ricas con fuerte demanda (medida por una mayor capacidad y voluntad de pagar por las casas) pueden sacar concesiones del desarrollador, algunas veces más allá de los servicios urbanos básicos para incluir escuelas, parques e instalaciones públicas. [18: 67]

La responsabilidad de la planeación y financiamiento de la infraestructura está fragmentada y, con frecuencia, no está clara. Además, los fondos públicos, extremadamente limitados, están disponibles para infraestructura residencial. Esto lleva a un acceso inequitativo de las familias a los servicios urbanos públicos. La capacidad limitada del personal, la incertidumbre de los costos y

*beneficios del desarrollo para las jurisdicciones locales y la débil autoridad sobre el uso del suelo, en especial, en los terrenos ejidales que rodean las áreas urbanas, complican las dificultades de planear e implementar adecuadamente los nuevos desarrollos de vivienda. Como consecuencia de estos retos, muchos gobiernos municipales están **renuentes a planear para el crecimiento de sus ciudades y, en su lugar, terminan con asentamientos irregulares no planeados en localidades pobres.** [18:70]*

c) No existen **regulaciones que tengan las responsabilidades claras de qué es lo que le toca a cada agente involucrado en el desarrollo de la vivienda** y a su correspondiente dotación de servicios urbanos necesarios para que esta sea habitable. Sabemos que a lo largo del tiempo se han llevado a cabo varias propuestas para atacar este problema, pero no proceden, debido a que el sector privado no acepta las condicionantes y el sector público no insiste ni se impone con ello al carecer de suficiente credibilidad y no tener a la mano herramientas que respalden sus decisiones que demuestren los beneficios que se pueden obtener al seguir regulaciones claras. Así como también está la tendencia al apostar por no perder el favor de los votos de sus seguidores o a buscar acciones que legitimen sus gobiernos, hablaremos más adelante a detalle de esto en el capítulo III.

d) **Legalización de invasiones** fuera de los límites de la ciudad. En cuanto a la **regularización del suelo**, *los gobiernos municipales tienen una débil autoridad para exigir el uso legal del suelo y, en general, se enfrentan a una fuerte presión política para que se regularicen los asentamientos informales, especialmente los más antiguos. (...) La presencia de grandes asentamientos irregulares crea problemas para los que municipios puedan planear el crecimiento urbano, genera presión política para rehabilitar los servicios, es una amenaza contra las áreas ambientalmente sensibles y crea demandas fiscales a los gobiernos municipales* [18: 70]

e) En cuanto al **mantenimiento de la ciudad**, es necesario que se fomente y faciliten las vías necesarias para *“mejorar considerablemente la vida de (...) los habitantes de viviendas precarias” (...)* donde Alfonso Iracheta señala que *“esto no sólo se refiere a las viviendas precarias, sino a los asentamientos precarios, bajo el principio de que **el hábitat se constituye por la vivienda y su entorno urbano en un sentido amplio.** [8:20]* Por lo que es necesario que se creen instrumentos que regulen el mejoramiento de la infraestructura de la ciudad a la par que se hacen programas de mejoramiento de vivienda, los cuales deben de ir bajo un plan más amplio de toda la zona, a un gran proyecto urbano o responder incluso a un plan de ciudad, entraremos más a detalle en esto en el capítulo III.

f) *La dinámica de crecimiento de las ciudades mexicanas, ha rebasado la **capacidad administrativa de los gobiernos, para hacer acto de autoridad y diseñar los instrumentos y mecanismos de gestión del desarrollo urbano,*** lo que ha provocado:

- Ambiente de especulación
- Acaparamiento anárquico del suelo
- Gestación de asentamientos irregulares. [26: 411]

*La intervención del Estado como agente público en el **cumplimiento de las políticas públicas** según su nivel de responsabilidad ya sea federal, estatal o municipal. Desde su esfera de acción ejerce, a su vez, una responsabilidad en la planeación de las ciudades, resaltando su obligación para la **creación de planes y programas de desarrollo urbano que integre leyes, normas y reglamentos** de carácter ambiental y de protección a los recursos naturales. (...) desde la perspectiva ambiental se carece de **una visión de la vivienda que sea una respuesta a la protección de los recursos (como el agua) y una solución sustentable a la ciudad.** [15: 24]*

Al no seguirse un plan o programa de desarrollo la vivienda o *conjuntos urbanos o habitacionales podrían considerarse dilapidadores del territorio, debido a que consumen sin una correcta planeación los recursos públicos destinados a la infraestructura y exceden las distancias de*

recorridos para los usuarios entre su vivienda y el sitio de trabajo, aumentando desproporcionadamente la extensión de la periferia con respecto a los límites del horizonte de la ciudad. [25: 391]

g) Cumplir con la necesaria coordinación metropolitana o intergubernamental, ya que, *aunque comparten una gran área urbana con programas urbanos, problemas sociales y realidades comunes, la relación institucional entre el Estado de México y el Distrito Federal siempre ha sido de distanciamiento y mutua indiferencia, ocasionada primariamente por las diferencias entre partidos políticos. Esta discrepancia política crea una falta de coyuntura estatal y federal en la aplicación de planes de desarrollo y entorpece una coordinación efectiva entre las autoridades institucionales. [25: 394]*

h) Gestión directa para la incorporación de suelo de uso ejidal al uso urbano y la dotación de grandes predios a grandes consorcios transnacionales para el emplazamiento de sus industrias, *han sido fundamentales para dirigir el crecimiento en forma desarticulada y poco funcional. [27:432]*

i) Carencia de políticas de suelo, *en todas las ciudades del país, sin dirigir el uso racional de un recurso finito: el suelo urbano. Lo que ha traído patrones de consumo de suelo bajo los efectos de la política de vivienda actual. [27: 432]*

El suelo es el elemento central para el crecimiento y el ordenamiento de las ciudades, y afirma que no es el mercado el que resolverá el problema de suelo, sino la participación del Estado (...) el comportamiento del mercado de suelo no es de libre competencia, ya que sufre deformaciones a causa de la participación de la especulación. [27: 436]

No existe una normatividad arquitectónica y urbanística que regule, sin inhibir la producción de esta nueva producción intensiva de viviendas, las condiciones de habitabilidad que se ofrecen a los adquirientes. Esta ausencia de regulación pública de las condiciones de habitabilidad de la oferta habitacional actual no se puede suplir por la "libre competencia" entre distintas ofertas existentes en el mercado. [5:507]

(3) Sector social:

a) Vivienda para la población de bajos ingresos, *por lo que respecto al suelo destinado para la población de bajos ingresos (5vsm y menos) su ubicación en la periferia, Iracheta (2005) afirma que su mercado opera en tierra irregular-ilegal, y justifica esta circunstancia por la falta de acceso de esta población a ofertas de financiamiento derivadas de su nivel de ingreso y pocas posibilidades de ofrecer ganancias a los desarrolladores. [27: 436]*

Por lo que desarrollan su vivienda a través de la producción social, invirtiendo su propia mano de obra para el desarrollo de su vivienda, esto ante la complejidad de acceso a los programas que no respondes a sus tiempos ni formas de ingreso, etc.

Después de que se asientan en el territorio de manera ilegal, es necesario que entre un proceso de regularización por parte del Estado, el cual llega a ser muy tardado y a veces no puede darse debido a las condiciones o la ubicación de los asentamientos, siendo urgente que de los asentamientos informales se reduzcan hasta llegar a dejar de existir en el futuro.

Parte importante de la utilización de terrenos ejidales y comunales ha sido ocupada para usos urbanos que han beneficiado al capital y a los sectores medios y altos, en desmedro de las clases populares. Esas tendencias han manifestado, sin embargo, ciertas variantes, según el periodo o el

área considerada. (...) Que la acción del Estado en relación con la tierra, coincidente con la que se lleva a cabo en el campo habitacional, ha tendido más a apoyar la acumulación del capital que a satisfacer las necesidades de consumo de los sectores más desfavorecidos de la sociedad. [2: 73]

Todo esto ha generado el fenómeno que describiremos y llamaremos: “vivienda intraurbana” en la Ciudad de México. Poder tener un **imaginario geográfico común que incluya todos sus elementos y las razones de su conflicto y disputa** = es a donde buscamos que esta aproximación nos lleve.

Ante esta situación económica de las familias, se considera que la producción social de vivienda continuará siendo la opción obligada para los nuevos hogares pobres que se forman en el país, los cuales superan las 400 mil unidades por año en la actualidad –y continuarán creciendo a este ritmo por lo menos hasta el año 2020. Una de las razones que explican por qué las familias se han empobrecido es porque los salarios de los trabajadores han crecido menos que los precios. En la actualidad, el poder adquisitivo de un salario mínimo es apenas el 42% de lo que era veinte años atrás. [19:27] la “población objetivo” de las políticas sociales y de vivienda se ha desplazado, debido a su esfuerzo por no empobrecer más, del rango de los 3 salarios mínimos (en 1984) al de los 7 salarios mínimos (en 2004). La mayoría de los nuevos hogares que se formarán a partir de estas familias recurrirán a la producción social de vivienda. [19:29] No existen indicios económicos ni políticos ni sociales que hagan suponer que la estructura de la distribución del ingreso en México será menos desigual en el corto o mediano plazos. Cambiar esta estructura requerirá, por lo menos, otros veinte años, si es que ocurre. En ese lapso se habrán formado millones de nuevos hogares pobres.

De acuerdo con las estimaciones de CONAPO, para el año 2030 existirán en el país cerca de 42 millones de hogares. [19:31] La formación de nuevos hogares para los próximos años alcanzará un máximo histórico en la primera mitad de la próxima década, cuando crezcan a un promedio de 688 mil hogares por año, la mayoría de los cuales serán hogares pobres cuyos ingresos no superarán los 5 salarios mínimos. [19:33] Al final del periodo, en el año 2030, en México se habrán formado 19.0 millones de nuevos hogares, de los cuales 11.7 millones serán hogares pobres con ingresos de hasta 5 salarios mínimos que habrán construido, o iniciado a construir, un número similar de viviendas. [19:34]

La sustitución de usos y de funciones en declive por otros más rentables, afectan al sector social de la siguiente manera:

En este contexto, la teoría de la gentrificación desde la perspectiva crítica aborda procesos de exclusión de clase (Smith, 1996), de reproducción de capital, por lo que resulta importante caracterizarlos en cuanto a las condiciones objetivas y subjetivas respecto a las afectaciones a las clases trabajadoras en general, y en particular desempleados y trabajadores informales, frente los intereses de la obtención de beneficios por parte de los desarrolladores, quienes se apropian no solo de las rentas del suelo, sino de los beneficios que se derivan de las actividades favorecidas en esos lugares, los capitales inmobiliarios dan pie a la entrada a la circulación del capital en sus diversos circuitos; cuantiosas inversiones público-privadas y estrategias de mercadotecnia, lo cual a su vez, se asocia con la ideología y los imaginarios urbanos para atraer a los nuevos residentes, sean comerciantes, profesionistas, servidores públicos [Olivera, 2013; mencionado en 30]

Surgimiento de “movimientos sociales”:

Debido a la circulación del capital en sus diversos circuitos; cuantiosas inversiones público-privadas y a la ausencia de una política de vivienda social vinculada con la demanda real en la Ciudad de México han surgido diversos tipos de movilizaciones sociales, en parte directamente por las afectaciones derivadas de las obras de infraestructura vial y los desalojos aislados, y por otra, los desplazamientos indirectos a raíz de la elevación de las rentas, los alquileres y nuevas construcciones debido a la inyección de capital por los programas de remodelación y megaproyectos inmobiliarios. (30) Mencionaré algunas: asambleas de barrios, comunidades de vecinos, comunidades indígenas, antorcha campesina, los panchos – Fco. Villa, grupos antagonistas del PRI y muchos se han transformado en PRD o PT etc., UPRES - Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata, MUP - Movimiento Urbano Popular, Movimiento Barzón - tiempos

de salinas - privatización de la banca - campo mayoría pero también en ciudad y zonas urbanas, entre otras muchas. Azuela (89), comenta que la aparición de movimientos sociales, puede lograr traer consigo una productividad social de los conflictos, si se constituye una metodología prometedora para su comprensión. En particular cuando nos preguntamos sobre los efectos del conflicto en tres dimensiones: la territorialización, el espacio público y la actualización local del derecho en los mismos. Considero que el hecho de que exista un conflicto y que se desarrolle un movimiento social al respecto y confronte la gestión pública cuestionando al desarrollo inmobiliario es una manera de exigir se le escuche y se le definan mejores vías de participación ciudadana y depende de la capacidad de la gestión pública de abordar esta falta de comunicación de los intereses de todos los ciudadanos para evitar conflictos sociales que se traduzcan para el desarrollo económico en pérdidas; al detenerse, retrasarse proyectos o que se tengan que hacer cambios a los proyectos, sin que estos estén considerados en sus corridas financieras.

Otro fenómeno consecuente con esta inercia es el ambulante:

La cual busca invisibilizar a los pobres y despejarlos de las edificaciones nuevas y remodeladas alrededor del emblemático parque, considerando que el ambulante reduce el valor de las rentas urbanas. (30) Es empleo informal, que no aporta a un mercado formal de vivienda.

Resultado de la propuesta de redensificación de las delegaciones/alcaldías centrales:

“Es muy difícil generar oferta asequible, porque la tierra es muy cara; con la congelación de salarios y pérdida del poder adquisitivo los montos de crédito son insuficientes, así como los mismos subsidios aun mezclados, también son insuficientes para generar oferta en la ciudad central; (...) “para densificar se está partiendo de la base de que la infraestructura existente es suficiente y no es así; en muchas zonas hay que renovarla totalmente, hay casos en que esa infraestructura tiene 80 años”. Su conclusión: “lo que la teoría intenta, la economía no lo permitirá”. Al tiempo. (35)

Hace falta mejorar programas sociales que den empleo, formalidad y más estabilidad económica:

El principal factor que explica el comportamiento de la demanda de vivienda es el ingreso (Balchin et al., 2000: 127-130), por lo que la carencia o bajo nivel de éste dan cuenta, en parte, de la relación entre pobreza y características de la vivienda en las ciudades. La dinámica de los mercados urbanos de trabajo y de vivienda explican en buena medida las especificidades de la pobreza urbana, además de que en la medición de ésta se utilizan comúnmente variables asociadas al ingreso percibido en el mercado de trabajo, así como la cantidad y calidad de vivienda habitada, y los servicios básicos en ésta. Un elemento adicional lo constituyen los movimientos migratorios. [38: 149]

Pobreza, empleo y falta de poder de adquisición de bienes necesarios, en general, que incluyen a la vivienda:

La pobreza en una ciudad es producto de la combinación del desempeño del mercado urbano de trabajo con las características del mercado de vivienda y la provisión de satisfactores colectivos por parte de los gobiernos locales. (...) Una persona se encuentra en situación de pobreza si su ingreso monetario per cápita no es suficiente para adquirir los bienes y servicios que requiere para satisfacer sus necesidades básicas, además de enfrentar por lo menos alguna de las siguientes carencias sociales: i) rezago educativo; ii) acceso a servicios de salud; iii) acceso a seguridad social; iv) calidad y espacios de la vivienda; v) servicios básicos en la vivienda; y vi) acceso a la alimentación (Coneval, 2014). [38: 147]

El acceso a una vivienda, tiene que ver con el acceso a trabajo, servicios públicos (educación, salud, agua, luz, drenaje, electricidad, etc.), transporte, suelo y ecosistemas sanos:

Desde el punto de vista microeconómico, la ciudad es entendida como un conjunto de mercados interrelacionados e interdependientes (Hirsch, 1973). Estos mercados son los de trabajo, suelo y vivienda, transporte y servicios públicos. De todos los mercados urbanos, el de trabajo es el más importante ya que en él se establece si una persona accede o no a una ocupación y a qué nivel

salarial. En el análisis económico se ha reconocido la estrecha relación entre pobreza y mercado de trabajo. Las personas presentan situación de pobreza de bienestar porque el ingreso que reciben en el mercado de trabajo es insuficiente para satisfacer sus necesidades básicas. Otros elementos concomitantes al mercado de trabajo que repercuten en los niveles de pobreza son los ciclos del crecimiento económico, tasas de desempleo, tasas de productividad, educación y habilidades de la población para insertarse en el trabajo remunerado (Johnson y Mason, 2012). La evolución del mercado de trabajo se explica por el crecimiento económico, pero también se debe relacionar con el aumento en los salarios reales, disminución del desempleo y menor desigualdad en la distribución del ingreso, para que tenga efecto en la disminución de la pobreza (Leblanc, 2001). [38:140] La relocalización poblacional incrementó los tiempos de traslado entre las áreas habitacionales y las de empleo (“commuting”). [39: 200] Esto coincide con la necesidad que tiene el ser humano de que se cumpla con objetivos de desarrollo sostenible (Informe “Una vida digna para todos” Naciones Unidas, 2013) en el que además de incluir mejoras ambientales para el planeta, se incluyen todos estos puntos.

Procesos de regularización, eran una solución a corto plazo y no se ha hecho una propuesta que la sustituya y evite la informalidad:

La institucionalización de organismos y procedimientos de regularización, ha venido contribuyendo a la reproducción de los procesos de urbanización irregular y a la conversión de dichos organismos y procedimientos en la política fundamental y predominante de vivienda popular. [5: 430]

*“El desarrollo no es sólo cuestión de dinero ni de objetivos numéricos por alcanzar para el 2015, pese a todo lo importante que son. **El desarrollo se refiere a la gente.**” [“Prólogo del informe del Banco Mundial 2004; mencionado en 47: 10]*

4.1.1 Políticas urbanas y habitacionales; desde la ideología de los tres sectores al desarrollar la vivienda.

Se hará un análisis de cómo se relacionan hoy los tres sectores desde la ideología de las políticas urbanas y habitacionales, siendo que de entender su sinergia podamos detectar que es lo que hace falta atender para evolucionar esta relación y así sumarlo a nuestras categorías que conforman la vivienda intraurbana. Hablo de “ideología” porque es importante entender que es lo que mueve a los actores y los inclina hacia una postura u otra en la toma de decisiones políticas, definición de programas y definición de herramientas que dirigen el desarrollo urbano y de vivienda en la ciudad y defiende o protege intereses. Se desarrolla esta sección con la creencia de que esto ayuda a encontrar puntos de encuentro en la definición de mesas de dialogo cuando se detecta conflicto o choque de intereses sobre una misma propuesta o proyecto.

Este análisis parte de definir qué es la ideología, que es una estructura contradictoria que le da coherencia al discurso entre el hombre y sus vivencias. De acuerdo a Louis Althusser funciona como un cemento en la estructura social relacionando la base económica con el pensamiento económico de la misma y contiene unas cuatro características principales que son:

- (1) Divisible en dominios distintos, como son la moral, religión, jurídico-político, estético, filosófico.
- (2) Estructura basada en contradicciones; o sea, “la ideología tiene como función al contrario de la ciencia, ocultar las contradicciones reales, reconstruir, en un plano imaginario, un discurso relativamente coherente”.
- (3) Tiene un sentido de función social; nos da un entendimiento de entorno y sus vivencias, nos da una base estructural de estas relaciones para que la sociedad actúe de forma coherente.
- (4) Falsedad de representación ideológica (manipulable) (por estructuras de poder), ya que depende de que refleja la unidad de una formación social reconstruyéndola en un plano imaginario logrando el predominio hegemónico de clase. Las estructuras de poder utilizan las ideologías para controlar a las clases trabajadoras o no dominantes.

La manipulación de estas ideologías dominantes provocó fanatismos y abusos de las mismas donde se vuelve mas importante el actuar de la ideología que el discurso, sumado esto a una época de posguerra donde los sistemas de producción se volvieron básicos para reconstruir a la sociedad, estos últimos sustituyen el “cemento” como unificador entre la estructura social económica y política. Por lo que podemos decir que **se da una sustitución de las ideologías por procesos de producción** (intelectuales, científicas y económicas). Esto se menciona en relación con relación a las ideologías detrás de la ciudad neoliberal y la ciudad global, en donde se le da prioridad a la producción que genera capital. La situación social histórica no ha permitido que se generen revoluciones (intelectuales), estos medios de producción post-industriales han conseguido un “buen vivir” por lo cual la necesidad de tener nuevas ideologías no es apremiante y existe un estatus quo dentro de las clases acomodadas. Predominan entonces, filosofías basadas en los procesos de producción. **Por lo que la producción de la vivienda no responde a la lógica social (ideología, política, economía), sino a la lógica de producción, donde se reduce esta a la importancia de su valor económico casi exclusivamente.**

Más adelante retomaremos los estudios de varios investigadores que hablan de cómo las políticas de vivienda le han dado prioridad a las necesidades del desarrollo económico, lo que refuerza la falta de ideología en las políticas urbanas y de vivienda, así como el de considerar a el “bienestar social” en ellas como fin último. Definiéndose en la estructura social una prioridad al desarrollo económico sobre el bienestar social.

“La producción capitalista no está en principio destinada a satisfacer necesidades sino a crearlas en beneficio de la producción. La producción no es el fin del hombre sino el hombre es el fin de la producción.” Ludovico Silva

Siendo contundente con esto la conclusión de Schteingart (2006) de que la tendencia del sector público cuando define políticas, produce varios programas de desarrollo urbano, entre ellos los Programas de Vivienda. Con cada nuevo programa que se ha venido publicando a través del tiempo, se ha venido perdiendo:

- (1) La importancia del papel social de la vivienda.
- (2) La vinculación de la vivienda con el desarrollo urbano.
- (3) Los aspectos económicos y financieros, han ido adquiriendo mayor importancia.

La tendencia, del sector público, es ahora ser cada vez más promotor y articulador del conjunto de acciones habitacionales, tanto como facilitador de la participación del sector privado en ello, propiciando, a su vez las mejores condiciones para la intervención de los agentes promotores y constructores privados.

Se analizaran brevemente algunas Políticas Urbanas, buscando el sentido de desarrollo de la Ciudad de México. Donde el seguimiento de las mismas, tanto como el cumplimiento de los planes de desarrollo se diferencian de lo que sucede en el día a día. Que en una búsqueda por flexibilizar la norma para permitir un mayor desarrollo inmobiliario privado en la ciudad, se crearon varios instrumentos anexos, que permiten el no cumplir con estos planes a pie de la letra a cambio de concesiones y negociaciones con la respectiva autoridad. Instrumentos que no tienen claramente definido el “bienestar social” y aunque algunos piden estudios de impacto urbano, es difícil realmente medir y dictar lo necesario para absorber o controlar todo tipo de impactos que estos proyectos e desarrollo provoquen.

Posteriormente desde el concepto de ideología, se analizaran cuatro políticas de vivienda (1984 al 2006) desde el sentido de desarrollo de la Ciudad de México partiendo del análisis de los tres sectores como actores dentro de los procesos de producción de la vivienda que nacen como consecuencia de la implantación de estas ideologías (incluso globales).

Por lo que, sin importar el sentido que pudiera o no tener el desarrollo de la Ciudad de México desde las Políticas urbanas, ya que estos aunque se crean, no se les sigue o no se cumplen en la realidad (o no para todos) y a través de un análisis de Pradilla (2015), daremos 3 ejemplos que

demuestran esto. El autor también nos dice cómo estos productos de políticas han terminado favoreciendo al capital privado, actores que tienen facilidades que incluyen el hecho de no necesariamente tener que seguir los lineamientos establecidos dentro de estos documentos que son los que se supone rigen el sentido de desarrollo urbano de la Ciudad de México.

Ley de Desarrollo Urbano del DF

El caso más elocuente de subordinación de las políticas urbanas a las razones del mercado se encuentra en las modificaciones regulatorias que se han aplicado desde el año 2000 en beneficio del capital inmobiliario-financiero nacional y trasnacional: los incentivos, las exenciones y las inversiones aplicadas para el desarrollo inmobiliario de Paseo de la Reforma (Márquez, 2012; cap. V. 1); el incremento excepcional de los índices de ocupación del suelo, de construcción y de densidad inmobiliaria en Santa Fe; el uso discrecional de los instrumentos que se han sumado en la Ley de Desarrollo Urbano del DF, desde la regencia de Manuel Camacho Solís, así como la transferencia de potencialidad, la fusión de predios, los polígonos de actuación, el reemplazo de las licencias de construcción por la manifestación de obra, y, más recientemente, las áreas de gestión estratégica (ALDF, 2010), que permiten evadir lo estipulado en los programas de desarrollo urbano y modificar sus normas. Estos han sido los instrumentos para favorecer al capital inmobiliario-financiero y aprobar muchos megaproyectos inmobiliarios que están transformando la morfología urbana y, a la vez, afectando las condiciones de vida urbana de diversos sectores vecinos de la metrópoli. [31: 144]

Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México POZMVM

Se acordó su adopción (1998), se ratificó la validez del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México POZMVM en 1999. Las dificultades para la aplicación coherente y coordinada fueron notables debido a la falta de obligatoriedad del programa, la insuficiencia de instrumentos de aplicación, las diferencias de la normatividad urbana de las entidades y la presencia de intereses económicos y políticos locales no coincidentes con los objetivos comunes y concertados del desarrollo urbano. [31: 143]

Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, PDUDF

(ALDF, 1996) (DDF, 1996), se enfrentó al funcionamiento sectorial de la administración pública y a la limitación de los instrumentos para su aplicación. Debido a la devolución sin aprobación por la ALDF de la propuesta presentada por el GDF en 2002 (GDF, 2002), se tuvo que esperar hasta diciembre del 2003 (GDF, 2003) para que se aprobara la revisión que debió ocurrir en 2001. Once años después se observa que han fallado los intentos para su revisión, y hoy el DF carece de un instrumento actualizado de orientación de su desarrollo urbano, aunque estaría vigente el PGDUDF 2003, el cual ya no aparece en la sección de Programas de Desarrollo Urbano de a página oficial de la SEDUVI-DF. [31:144]

Por otro lado, también se habla de que si estos planes de desarrollo urbano no existieran la situación estaría peor, por lo que algo han servido y algo habrán dirigido el sentido del desarrollo en la Ciudad de México.

Por otro lado en las políticas urbanas que existen y que se les llega a cumplir en la ciudad, al traer como la base de su integración política y económica a los procesos de producción, están dentro de un efecto general, están trayendo como consecuencia: *políticas urbanas, fragmentarias y discontinuas, banalidades, hace tiempo que dominan las razones del mercado sobre las colectivas de los ciudadanos y la ciudad: la tercerización improductiva, la privatización de lo público, la mercantilización de lo urbano, la rentabilidad del capital inmobiliario-financiero dominante, la transnacionalización, y una competitividad global indefinida e indefinible. [31: 145]*

Al ser desde estas políticas urbanas de donde se producen los Programas de vivienda, han contagiado sea la base integral de sus objetivos el de cumplir desde estos procesos de producción desde los que se desarrolle la vivienda, lo que ha traído como resultado el que se le considere a la

vivienda como mercancía más allá de ser considerada como un elemento que define el bienestar social.

El rol del sector público (gobierno), al definir la Ley Federal de Vivienda, lo hace como un agente promotor, por medio de acciones para su financiamiento e interviene en el mercado de suelo. Veremos en los siguientes análisis de los diferentes Programas de vivienda que se fueron publicando cómo el elemento en letras rojas en el cuadro No. 1 (adjunto abajo), será lo que cambie a través de los programas en el tiempo, que es “la vivienda como factor de bienestar social” que para el 2001-2006 la vivienda ya se entiende como parte del patrimonio familiar e indicador del bienestar (mercancía), (ver cuadro No. 2 en este capítulo, sección 3.2.3). Se va también dejando de lado la importancia en la relación de la vivienda con el desarrollo urbano y su impacto en el medio ambiente al no ser estos indispensables para los procesos de producción.



Mapa No.23 LFV, 1983. Elaboración propia con base en Fuente: [5: 501]

Uno de los roles principales del Estado es el de la provisión de suelo, principalmente para la población de menores recursos. Este suelo debe ser asignado o enajenado y cumplir con los requisitos fijados por la planeación urbana (usos de suelo) y que pueda ser dotado de servicios básicos. [1:156] creando un catálogo de terrenos aptos para vivienda, pero esto tiene un problema que el suelo es n bien escaso en la ciudad y es de donde el sector privado obtiene legalmente la mayor cantidad de ganancias, de lo que sería la valorización de ese suelo, además de aplicarle créditos puente para desarrollarlo y demás facilidades que otorga el Estado para facilitar su desarrollo y los procesos de producción. Siendo que Estado necesita que el sector privado a través de desarrollos inmobiliarios de vivienda genere empleos aumente el PIB, con la expectativa de que aumente la competitividad de la ciudad. Como dice Raymond Aron, vivimos un tiempo de paz y las ideologías no son necesarias y si a esto le sumamos que las estructuras de poder han mantenido un status quo de sociedad de clases donde se ha vendido la “ideología “ de que la producción económica es lo mejor y hay que luchar por eso, se ha comprado digamos a la sociedad.

En cuadro No. 3 (ver cuadro No. 2 en este capítulo, sección 3.2.3), el Estado financiaba la vivienda, por medio de una intervención directa, posteriormente, comenzó la desregulación y comienzan a darse facilidades al sector privado para estimular la inversión privada, hasta terminar en el hecho de que el gobierno ya no interviene con recursos para la vivienda, salvo aquéllos destinados a mejorar el desempeño del sector. En cuanto a la producción de vivienda se empieza sólo contratando al sector privado para el puro desarrollo de las viviendas, poco a poco esto va cambiando viéndose reflejado en el fomento a tecnología y prototipos de vivienda que disminuyan los costos. Hasta que ha terminado el gobierno propiciando las mejores condiciones para la intervención de los agentes promotores y constructores privados.

Bauman para hablar de la tendencia de las políticas y de esta ideología de “fluidez”, se refiriere entre otras cuestiones a la rigidez que existía y se percibía dentro de los lineamientos, normas,

leyes y tratados con los que se llevaban a cabo las cosas y que la búsqueda de “modernidad” ha logrado que las cosas de alguna manera fluyan. El autor destaca que los sólidos estaban tan estáticos y rígidos, que se habían de alguna manera intemperado ante su inmutabilidad y poca capacidad de adaptarse al cambio y a las necesidades de la sociedad. Se requiere de ir evolucionando llegando a nuevas formas de representarse y de concebir el espacio en el que se habita y nos desarrollamos. Existía un lastre al progreso y que la rigidez del orden es el artefacto y el sedimento de la libertad de los agentes humanos. Por lo que se inicia la desregulación, la liberalización, la “flexibilización”, la creciente fluidez, la liberación de los mercados financiero, laboral e inmobiliario, la disminución de las cargas impositivas, etc.” Después sigue hablando de la fluidez incluso en la política y en el sistema. El autor afirma que ahora la responsabilidad del fracaso o éxito recae sobre el individuo. Por lo que define que estas estructuras están cambiando, que se están liberando de lo que les estorba para fluir. “Administrar significa, de una u otra manera, responsabilizarse del bienestar general del lugar, aunque sólo sea en nombre del propio interés... y la responsabilidad significa estar atado al lugar. Requiere presencia y confrontación, al menos bajo la forma de presiones y roces constantes.”

Esto cambia las relaciones sociales entre poder y conquistado, eliminan esta concepción de las cosas, de ataduras y de responsabilidad y de la necesidad de conquistar algo y de hacerse responsable de ese algo, pero para que esto fluya y no haya alguien que gana y alguien que pierde Bauman deja claro que es necesario "Para que el poder fluya, que el mundo debe estar libre de trabas, barreras, fronteras fortificadas y controles." Por lo que lo último que se debería estar proponiendo en campañas políticas es detener a refugiados en las fronteras o querer levantar muros en las mismas, o la creación de monopolios dentro de las cadenas productivas, ya que contradice todo el concepto de esta “modernidad” o lo que es peor podría ser parte de ello y es lo que esta desequilibrando las cosas. Situación que se ve reflejada en las regulaciones y políticas, y que a su vez al construirse la ciudad, las viviendas en ella, se refleja en la vida del día a día de sus ciudadanos y en cómo se desarrollan en su ciudad o en cómo pueden desarrollarse en su ciudad desde lo que la política mexicana y sus gobernantes determinan.

Concluyendo que por la forma y manejo de las Leyes y Programas de desarrollo urbano en la Ciudad de México, hemos visto que no se aplican de manera contundente y equitativa a todos los sectores. Sino que a través de la prioridad que tienen los procesos de producción, estos pueden dar preferencia a través de ciertos lineamientos que se han venido creando para flexibilizar las normas y permitir que estos se lleven a cabo sin contratiempos.

Ideología de la política de vivienda por sectores:

I. Sector privado

La vivienda, para este sector, necesita que el resto de los sectores, en especial el sector social, le permita asumir su rol en el mercado, así como la generación de desarrollo económico que trae implícito desde su concepción. Por lo que todos los actores verán con claridad/transparencia esto, pensando que si eliminamos el tabú y permitimos que sea manejable el hecho de que la vivienda se haya vuelto mercancía, y asumamos la importancia que para el desarrollo económico del país, generación de empleos, etc.

Por otro lado, el sector privado necesita asumir que para que pueda el sector social (sobre todo) aceptar este hecho, necesita dejar de verlo como una amenaza a su forma de vida y a que el hecho de que el sector privado vea a la vivienda como una mercancía atente contra el “bienestar social” de todos los mexicanos, sobre todo a los sectores de población de escasos recursos que no tienen acceso a una vivienda bajo este esquema. Debiendo considerar que si toda la sociedad no alcanza un bienestar, esto nos afecta a todos volviendo la ciudad insustentable y atentando contra la “competitividad” que tanto busca este sector privado para el buen desarrollo de sus inversiones y la obtención de sus ganancias. Ante una periferia con una gran cantidad de viviendas empobrecidas que no deja desarrollarse plenamente a la ciudad y con una fuerza de trabajo lejos de tener una calidad de vida que le permita ser productiva para su ciudad sino cuenta con la satisfacción de sus necesidades básicas, como son el acceso a recursos urbanos y el acceso a un

empleo formal y vivienda digna.

II. Sector Social

La vivienda para este sector es la capacidad e acceder a una vivienda digna, que le permita el acceso a los recursos urbanos que le debe de estar ofreciendo la ciudad. Si se asume que se necesita cubrir una gran demanda de vivienda tal, sobretodo para la población de escasos recursos. Esto debe ser asumido como una prioridad para los tres sectores y todo desarrollo inmobiliario y de proyectos urbanos deben de estar enfocados a satisfacer esta apremiante necesidad. Si el problema principal es el acceso al suelo, que no permite el acceso a vivienda de la población con menos de 3 SM, por la valorización que ocurre en estos suelos bajo el tipo de regulación y gestión (nula) que existe en nuestra ciudad; donde se permite que toda esta valorización creada por todos los actores de la ciudad se quede en manos de quien es propietario del suelo o de quién desarrolla ese suelo, sin que el sector público dictamine ningún tipo de regulación que gestione proyectos urbanos en vez de desarrollo de predios y que los impactos de estos desarrollos como es la demanda de más servicios de infraestructura y equipamiento que el sector público no tiene presupuesto para atender y que todos los ciudadanos sufren las consecuencias de estos desarrollos mientras ellos se llevan una ganancia no regulada y que a largo plazo sin infraestructura y equipamiento tanto como recursos urbanos necesarios esos desarrollos irán perdiendo valor y comenzarían una desvalorización, que al actor privado puede no impactarle nunca y que la ciudad y sus habitantes son los que se quedarán con el problema. Por lo que esto nos afecta todos, como ciudad/ciudadanos y es necesario asumir la afectación.

III. Sector Público

La vivienda para este sector, es la de definir los caminos para que esta se haga, se desarrollo y se tenga acceso a ella desde todos los sectores y cada uno de ellos obtenga beneficios en su producción por igual, lo que podemos definir como un “bienestar social” común que los tres sectores deben definir y asumir y desde esto el Estado regular los caminos para lograrlo. Si el Estado asume su rol de **facilitador/mediador/regulador, poniendo las reglas claras para todos**, dando una base desde la que todos partan sabiendo a donde llegaran todos y que obtendrán, como lo obtendrán y que deben de poner/invertir para formar parte del sistema hacia un bien común para todos = definir el bien común y cómo llegar a él. Definiendo obligaciones/responsabilidades así como los beneficios y goces de cada agente involucrado. Por lo que el sector público debe de asumir su responsabilidad en el tema de la vivienda.

Necesidad de cambio, debe ser a través de establecer medios de participación para generar un ambiente de diálogo y evitar se llegue a extremos como movilizaciones sociales (revueltas). Si el sector social siente rigidez de opinión, falta de diálogo y de consideración de su situación de marginalidad o vulnerabilidad, o sea que no se le está considerando; esto puede ser no sólo de parte del gobierno, sino que suele tener relación con una postura de parte de las clases dominantes y acomodadas de la población, que las clases trabajadoras pueden llegar a buscar un cambiar o transformar estas estructuras ideológicas por unas diferentes por medio de movilización social. Ejemplos de esto son los casos de Atenco y la propuesta de un nuevo aeropuerto, la propuesta del CCC, Corredor Cultural Chapultepec, en donde la movilización detuvo estos proyectos.

De acuerdo con Adam Shaff, la humanidad no puede estar en sociedad ni funcionar como tal sin una ideología, y es que aun cuando se viva en tiempos de paz y las guerras ya no sean el medio de transmisión imposición o rebelión de ideologías hoy por hoy lo que se empieza es hablar de dialogo como el medio de transmisión de las ideologías que se van generando en estos tiempos. Por lo que necesitamos tener mejores diálogos. Para lograr esto es necesario mejorar nuestras formas de comunicación, que se definan los caminos para el diálogo (por parte del sector público) y educarnos para tener mejor capacidad de expresión y así poder asumir este tan necesario y urgente diálogo.

“Creemos que la política del suelo debe trascender la política de los partidos, y nuestros programas

han logrado a menudo un diálogo constructivo entre facciones opuestas. De forma similar, nuestro trabajo en América Latina trata de llenar un vacío de comunicación e interacción entre los funcionarios públicos a diferentes niveles del gobierno, representantes de la sociedad civil y profesionales de urbanismo en diversas disciplinas.” [69: xxvii]

4.2 Planteamiento de trabajo coordinado de los tres sectores en el desarrollo de vivienda, bajo la concertación de un mismo bien común.

Se requiere de la definición para la ciudad de “bien común” que sea concertado por todos los agentes implicados en el. La propuesta es que se haga bajo la práctica de aplicación de proyectos urbanos (ver capítulo III. y IV.).

La falta de claridad en la definición de bien común y en cómo cada agente tiene derechos, funciones o roles, así como responsabilidades y obligaciones que debe asumir y de las que debe gozar en la ciudad que son la causa de conflictos y consecuencias de afectación negativa al buen desarrollo de la ciudad afectando a todos los agentes de diferente forma. El desarrollo urbano, como bien señalaba Eibenschutz (2009), *no debe ser regulado por el mercado inmobiliario ni por los procesos irregulares de apropiación del suelo, sino por el interés colectivo y público.* [7: 653]

Se considera importante sobre todo evitar que los agentes sociales presenten que los agentes públicos y privados están cooptados y que se les asocie trabajando por sus propios intereses. Se están desarrollando estrategias para que los tres sectores estén trabajando **por un mismo bien común** para la ciudad, del que todos puedan gozar día a día al desarrollarse en la ciudad y **en el que todos estén de acuerdo. Se busca desmitificar lo utópico que esto parece, aclarando los roles de cada uno, las responsabilidades y obligaciones, así como el subrayar los beneficios que cada agente obtendría al trabajar de manera coordinada e integral por un mismo fin: el bienestar común en la Ciudad de México.**

Otra situación que queremos destacar es **el desgaste que esta descoordinación trae para cada agente, para reforzar el interés en que se trabaje a través de una coordinación, en la que se obtendrían los primeros beneficios con el sólo conocimiento de cuáles son estas afectaciones para cada agente y empezar la inercia de búsqueda que nos lleve a un cambio.** No existe una visión a largo plazo, desde donde se consideren consecuencias, o se definan planes de acción más allá de lo que dura un periodo de gobierno. o no se sabe como incluirlas? En sus decisiones, por la complejidad que el considerarlas implica:

- No se tiene una visión global o general de lo que está pasando en la Ciudad, se toman decisiones unilaterales.
- No está clara la visión de ciudad. Por lo que nadie la asume como objetivo a cumplir o abordar, no se defiende y se trabaja con intereses particulares que generen un beneficio personal o político de quien puede influir en las decisiones.
- Diferentes instancias buscan definir nuevas acciones para mejorar la situación, pero tampoco logran concretar, ni ponerse de acuerdo en definir una visión integral de acción para la ciudad. Es difícil tener datos que respalden o comprueben los beneficios de sus propuestas, por lo que no se ve valor en seguir otras propuestas que no sean un plan financiero el cual asegura una tasa de retorno a corto plazo; pensando en que si se han de asumir consecuencias negativas por lo menos estas aseguran la obtención de capital.

4.3 Beneficios que cada uno de los tres sectores obtiene dentro de un trabajo coordinado en el desarrollo de vivienda.

1- Sector privado

Mejor circulación del capital – mejor rendimiento de su inversión.

La manera en la que hasta hoy se ha venido gestionando la producción de vivienda les ha podido estar funcionando y generando bastantes ganancias, pero al terminarse el suelo para el desarrollo de vivienda y la ya no redituable opción de construir en la periferia de la ciudad a gran escala conjuntos habitacionales con suelo barato y el apoyo de créditos puente, la nula limitación de los organismos de vivienda en cuanto a la distancia a la que deben de estar la vivienda, ante el paro de la Norma 26, no podemos decir que el Bando 2 terminó porque la ciudad se sigue densificando, pero ahora es bajo otros parámetros, la opinión de la “sociedad civil” cada vez tienen más peso y aunque aún no existen los medios para canalizar bien su participación se está trabajando en ello, en una nueva “Norma de Ordenación Urbana y de Vivienda” por ejemplo, o en un Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), o en una coordinación interinstitucional que podría ayudar a disminuir la corrupción y la falta de capacidad de control en las autorizaciones a cierto tipo de construcciones, así como de la corrupción. La ciudad está trabajando por desarrollarse dentro de una nueva etapa, que aunque puede ser un proceso muy largo será un cambio que irá definiendo al mercado de vivienda y por lo tanto al desarrollo inmobiliario, por lo que este debe de tener visión y llevar a cabo su proceso de innovación para mantener la circulación de capital que necesita para lograr su ganancia económica.

2- Sector público

Buen funcionamiento de la ciudad, cada agente tendrá su lugar y una dirección desde la cual trabajar y monitorearse o apoyarse a través de la transparencia de las acciones y del trabajo en conjunto. Al llevar a cabo acciones que traigan consigo el desarrollo económico necesario que a su vez considere las necesidades de los otros dos sectores y que en la claridad de sus instrumentos normativos esta el que se logre que los tres sectores trabajen juntos por alcanzar las metas que se definan bajo la coordinación de este sector y cada sector logre sus propios beneficios sin interferir en las necesidades de los otros sectores. (desarrollar)

Gobierno municipal

TAREA: cuidar de los habitantes de su ciudad

NO: financiar edificios ni vías férreas incapaces de sufragar sus propios costos [46] Esto se refiere a que no se debe de permitir el que se sigan desarrollando vías de comunicación y proyectos que permiten el acelerado, descontrolado e insustentable desarrollo de la ciudad. Estas acciones es necesario que sigan un plan que permita se desarrollo la ciudad con proyectos que contengan en su haber estrategias de financiación de la infraestructura que es necesaria para integrar el impacto de su desarrollo, cumpliendo con las metas establecidas en un plan estratégico de desarrollo para la ciudad.

3- Sector social

Estará enterado de las acciones que se llevan a cabo en la ciudad para mejorarla y tendrá canales de participación condicionados a una acción proactiva definida por la previa asesoría que se le de para entender la problemática de la ciudad, siendo que al comprometerse con el conocimiento de la situación es que se le darán las herramientas para participar activamente como un ciudadano proactivo en el desarrollo de la ciudad. El beneficio será que podrá hacerse escuchar y aportar con su visión de la ciudad y opinión. Al incluir la participación del sector social por vías adecuadas es que se puede incluir su opinión y voz en el desarrollo de planes y programas que tienen como objetivo el de dar solución a estas necesidades y requerimientos existentes. Teniendo claras las demandas y necesidades es que el sector público puede coordinar mejor los esfuerzos de su gobierno y definir el rumbo de las acciones que seguirá el sector privado y buscando ser más certeros con los proyectos que se lleven a cabo.

CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO II.

4.4. Vivienda intraurbana, categorías de análisis.

Para entender la problemática de la vivienda, subrayo la necesidad que existe de tener empatía con cada uno de los sectores, ya que, es en la problemática de relación entre los tres sectores que se encuentran los elementos que estructuran forma en la que se genera “vivienda” en la Ciudad de México. Cada sector tiene intereses por los que vela, cada uno conoce sus necesidades, pero tiene poca empatía en entender que la vivienda no se puede construir por sólo satisfacer lo que cada uno demanda que la vivienda de manera independiente. La vivienda es un bien social básico, que requiere más que su sola construcción como cuatro paredes y un techo.

Al entender a cada uno por su cuenta, y definir su perfil, es que se puede entender como este se relaciona con los otros dos sectores y se puede anticipar sus puntos de choque, puntos de encuentro y por lo tanto establecer los parámetros necesarios para una negociación entre cada uno de los 3 sectores.

Se proponen tres cuestiones para su aproximación, la primera es que se necesita entender y tener claro qué es lo que cada sector entiende por el concepto de “vivienda”, cómo la conciben, qué es para ellos como objeto. La segunda, es qué necesita de la vivienda cada uno, que requieren de la vivienda, porqué les interesa formar parte del proceso de construcción de una vivienda. La tercera es, qué necesita entender cada sector qué es la vivienda como un todo, incluyendo la percepción y necesidades del resto de los actores/sectores que se involucran en el proceso de construcción de vivienda.

I. SECTOR PRIVADO

= eliminar el tabú económico

a) ¿Qué es la vivienda para el sector privado?

Es la “fijación de capital” en el espacio urbano construido.

b) ¿Qué necesita de la vivienda el sector privado?

Que permita la circulación del capital, recuperación de una inversión y la obtención de una ganancia que permita un desarrollo económico dentro de una ciudad global.

c) ¿Qué necesita asumir de la vivienda el sector privado?

Que el derecho de propiedad es diferente del derecho de construir y que el derecho de construir (sobre todo vivienda) trae consigo “cargas urbanas”; al llevar a cabo una nueva construcción en un predio, es densificarlo, al realizar más viviendas de las que existían en un predio, este se está densificando y cada uno de los usuarios que habitará esas viviendas tiene necesidades que deberán ser satisfechas.

II. SECTOR SOCIAL

= dar validez a su necesidad. Asumir afectación

a) ¿Qué es la vivienda para el sector social?

Un derecho humano a tener una vivienda digna.

b) ¿Qué necesita de la vivienda el sector social?

Acceso equitativo a la vivienda en una zona urbana con todos los servicios, urbanidad, escala humana, tejido social, etc. Principalmente es indispensable cubrir el déficit de vivienda y dar

acceso a una vivienda a la población que gana de 3 a 5 salarios mínimos o menos.

c) ¿Qué necesita asumir de la vivienda el sector social?

Que tiene derecho a una vivienda y que necesita involucrarse activamente en el diseño de herramientas que permitan facilitar el acceso a este bien. Sensibilizarse de la complejidad en su acceso e informarse de cómo puede participar de la mejor manera. Concientizarse de que el sector social es uno sólo y que si no hay equidad en el acceso a la vivienda esto afecta a todos, obviamente afecta directamente en mayor escala al sector más vulnerable, pero todos estamos viviendo afectados ante este desequilibrio y todos debemos participar en aportar para su solución.

III. SECTOR PÚBLICO

= asume su responsabilidad

a) ¿Qué es la vivienda para el sector público?

Un indicador de bienestar de su gobierno y es directamente proporcional a la calidad en el desempeño de sus estrategias y capacidad de gobernanza.

b) ¿Qué necesita de la vivienda el sector público?

Que se cumpla con el plan de gobierno que se definió al principio de su candidatura y se alcancen los objetivos (en este caso) de satisfacer el déficit y demanda de vivienda existente, abordando los problemas existentes y superándolos para una resolución positiva. Para obtener credibilidad política que impulse su carrera política. Así como aportar al buen desarrollo de la ciudad.

c) ¿Qué necesita asumir de la vivienda el sector público?

Que necesita asumir su papel de facilitador/mediador/regulador, poniendo las reglas claras para todos, dando una base desde la que todos partan sabiendo a donde llegarán todos y que obtendrán, como lo obtendrán y qué deben de poner/invertir para formar parte del sistema hacia un bien común para todos. Debe definir el bien común y cómo llegar a él. Necesita definir las obligaciones/responsabilidades así como los beneficios y goces de cada agente involucrado, o sea definirá las “cargas urbanas” que necesita satisfacer una nueva construcción de vivienda para satisfacer las necesidades de cada uno de sus usuarios. Debe de hacerse de los medios para satisfacer la demanda de necesidades y ver por la validez de sus propuestas para poder exigir su cumplimiento.

CATEGORIAS

Se definen estas categorías como un todo absoluto del que no se puede eliminar ninguna de ellas, porque sino todo el sistema deja de funcionar correctamente. Se requiere del trabajo coordinado de los tres sectores a través de las siguientes categorías, que definen el problema de la vivienda intraurbana en la Ciudad de México:

- **Problema de suelo;** gestión y ordenamiento territorial.
- **Financiamiento de vivienda;** diferentes modalidades, vivienda como proceso y control del precio comercial y de mercado de la vivienda.
- **Densificar, redensificar e hiperdensificación;** establecer parámetros recomendables según necesidades de la zona con apoyo de la opinión de la sociedad civil.
- **Reciclaje urbano;** esquemas de mejoramiento desde una visión macro de la ciudad incentivando a los agentes correspondientes para que estratégicamente se lleven a cabo acciones pertinentes.
- **Patrimonio urbano;** respeto y utilización apropiada de estos espacios para fomentar ciudades vivas a través del respeto y apoyo cultural de estas zonas o lugares.
- **Infraestructura;** movilidad, servicios urbanos, cultura, educación, salud, fuentes de empleo, recreación y espacio público; que alcance para todos en todo el territorio intraurbano equitativamente y se aproveche el existente, evitar subutilizaciones.
- **La norma y la vivienda;** necesidad de actualización de ciertos postulados como el del derecho de propiedad, la definición de bien común, actualizar la norma para que apoye a arrendadores, etc.

para desatorar la vivienda en renta, definir mecanismos (partiendo de consolidación catastros, coordinación interinstitucional para poder hacer el cobro correcto de impuestos y que los fondos sean transparentes en el uso de los recursos obtenidos) financieros que permitan tener recursos para vivienda social.

Analizando Procesos urbanos = Actores + Referente espacial.

Dentro de la Ciudad compacta, con la vivienda intraurbana, una alta densidad, los recursos urbanos y la gestión del suelo con sus externalidades y plusvalías, así como los diferentes mecanismos que permiten el aprovechamiento de lo que se genera en la ciudad con la intervención del estado y fomenta el desarrollo urbano; siendo que al gestionarse esto a través de Grandes Proyectos Urbanos (GPU) permite que se distribuya equitativamente el suelo y por lo tanto se tenga un acceso a la vivienda para todos a través de esta visión macro del territorio y pensando en satisfacer las necesidades de todos los actores involucrados, desde el público, privado y social al mismo tiempo y con un mismo objetivo y bien común concertado.

PARTE DOS

Problemas de vivienda desde su relación con la urbanización. Suelo y urbanidad como ejes principales

CAPÍTULO III.

Gestión del suelo, cómo influye y define a la vivienda intraurbana

El objetivo del Capítulo III. es el de analizar los procesos que ocurren en el suelo intraurbano y que estructuran el espacio donde se desarrolla la vivienda que se ubica en él. Destacando la importancia en la relación de suelo-vivienda. Dentro del cual es importante definir un gajo más del problema de la vivienda a través de estudiar el problema del suelo y puntualizar su relación.

El argumento principal que se plantea es que la gestión del suelo es clave en el desarrollo de vivienda, que a su vez se relaciona con el ordenamiento territorial. Para explicar esto, el Capítulo III. está estructurado en tres partes, en la primera, se aborda al suelo como estructurante (estructurador) que resulta en el tejido urbano existente y se describe cómo son los procesos que se relacionan con él actualmente y en cómo en su desarrollo, sus relaciones van definiendo la segunda parte de este capítulo, en el que el suelo es un problema que se tiene que atender desde su gestión, a la vez que se define la problemática que le atañe. Desde esta aproximación se va dejando ver cuáles son las dificultades que existen y que traen complejidad a su resolución. Una vez descrito el panorama general, se pretende dejar ver que el suelo desde su gestión y como parte del ordenamiento territorial es indispensable para mejorar el funcionamiento de la ciudad y el desarrollo de la vivienda intraurbana equitativa.

Apoyando la idea de que es necesaria una planeación estratégica que vaya más de la mano de una gestión del suelo como un camino para acercarnos más a un acceso equitativo de la vivienda; a través de una redensificación/densificación y grandes proyectos intraurbanos.

Se empieza por hablar de los “**problemas de vivienda y la urbanización**”, en donde se toma el texto de introducción del libro de “hambre de vivienda” que los engloba concretamente en tres partes:

1. Relación y afectación de los problemas de la ciudad con la calidad de vida:

Que es necesario enfrentar para que la población tenga acceso a una calidad de vida verdaderamente humana, son francamente preocupantes. Si al déficit de vivienda, le agregamos los notables desequilibrios de los centros urbanos, las carencias de equipamiento y servicios básicos y la existencia de amplios sectores urbanos y rurales segregados, marginados y deteriorados podemos constatar la magnitud de la tarea que en este aspecto tenemos por delante. Para empezar con éxito esta tarea es indispensable la acción coordinada tanto del sector público como privado, de tal manera de aprovechar bien los escasos recursos existentes. Materias como la infraestructura y las exigencias de la racionalidad de la vida urbana, son aspectos que claramente comprometen al interés social y que no pueden quedar entregados al mero arbitrio de los intereses particulares.

2. Importancia del papel del Estado y la ciudad:

Al gobierno le corresponde la tarea de crear condiciones que mejoren al calidad de vida de los centros urbanos y asentamientos rurales; aumentar sustancialmente el número de soluciones habitacionales para satisfacer las necesidades de vivienda, poniendo especial énfasis en atender a los sectores más pobres, generar condiciones para la participación activa y eficiente de todos los agentes involucrados; y actuar sobre la planificación urbana para optimizar el aprovechamiento de los recursos de infraestructura. Todo ello implica no sólo procurar criterios de eficiencia y promover la más amplia participación de los organismos técnicos, grupos vinculados a la construcción y de los sectores sociales más afectados.

3. La vivienda como un problema de toda la sociedad, más que de sólo la acción de un gobierno:

La vivienda debiera convertirse en un tema de consenso y de acción concertada entre los diferentes sectores sociales y políticos, porque se trata de un ámbito que sintetiza al cúmulo de frustraciones cotidianas derivadas de la pobreza y porque su magnitud sobrepasa la acción de un gobierno, constituyéndose en un problema de toda la sociedad. (...) En donde es necesario sentar bases de una convivencia social donde la dignidad del hombre sea el eje central de políticas, acciones y reflexiones. [20: 16-17]

La urbanización y la ubicación de la vivienda cuando responde con la estructura espacial, no puede darse de esta manera en la ciudad sino existe una gestión estratégica del suelo a través de un análisis macro y detallado en la que se establezca la manera más conveniente para asignar suelo a diferentes actividades y permitir la flexibilidad necesaria y el aprovechamiento total de las posibilidades que dan dichos suelos y que las acciones que se lleven a cabo en el territorio tenga una visión del bien común para dicha zona a intervenir. Estos tres puntos destacan la importancia de que el Estado marque pautas y de herramientas para que el desarrollo urbano suceda, pero sin olvidar las intenciones que se tienen para que ese suelo reciba ciertas actividades económicas, sociales y culturales y a corto, mediano y largo plazo beneficien a quien pase por ahí y viva en la zona.

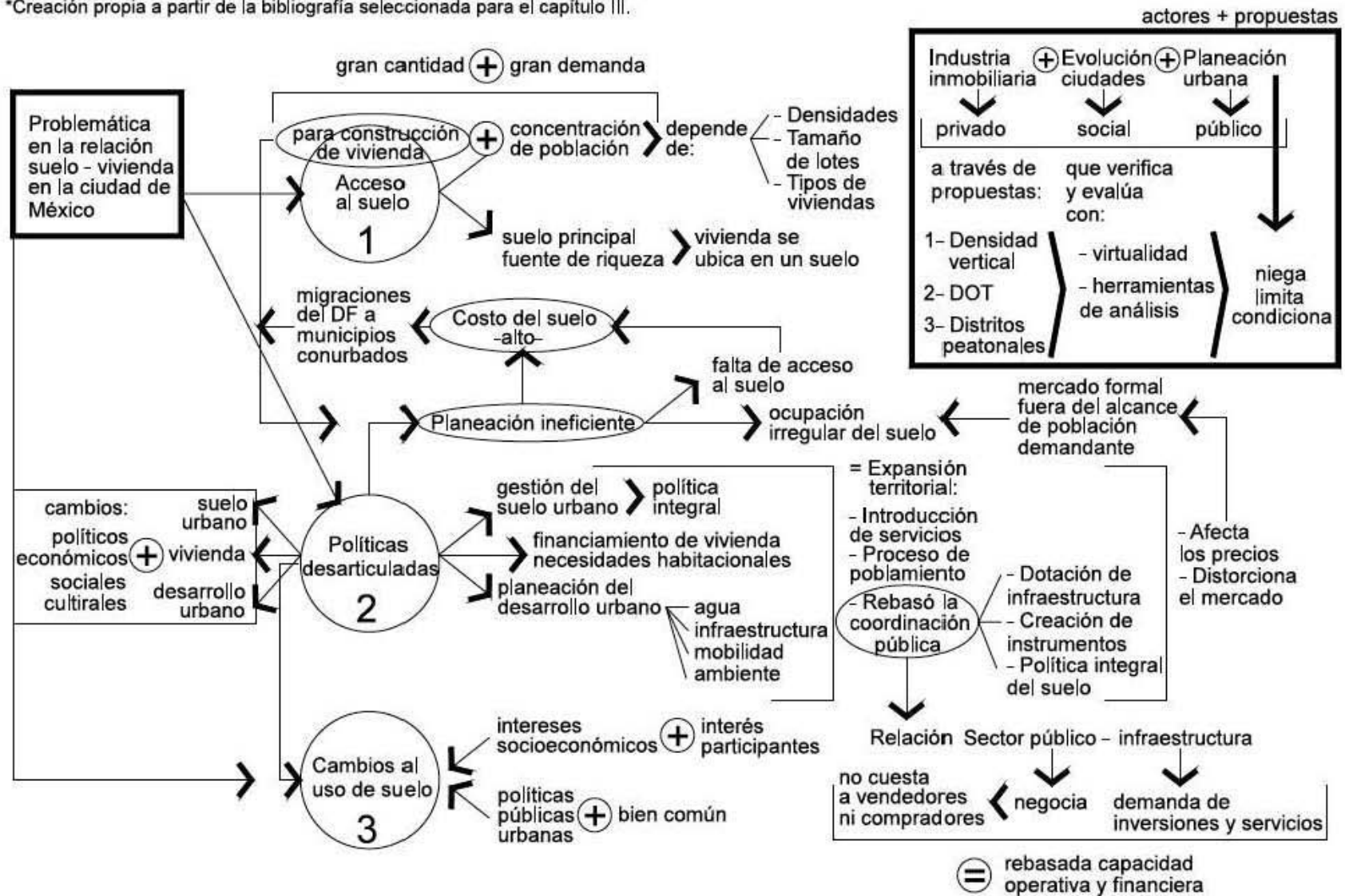
En esta tesis, después del análisis realizado sobre la evolución urbana de la Ciudad de México (Capítulo I.) y de su vivienda (Capítulo II.), ahora se entra al análisis de la fuerte relación de ambos como un **“problema de vivienda en relación con la urbanización”**. En donde el problema raíz está la forma en que se lleva a cabo la gestión del suelo o no se lleva a cabo. Se considera prioridad el hacer una revisión de cómo se dan todos los procesos urbanos sobre este suelo en la Ciudad de México, que definen y traen consecuencias para el desarrollo de la vivienda. En el Capítulo IV se tratará otro aspecto importante que es atender el necesario detalle de la escala pequeña que tiene como centro de todas las acciones: el hombre.

Entonces, suelo y vivienda son un binomio inseparable y es *imprescindible contar con el insumo “tierra” para la producción habitacional. La falta de suelo dotado de servicios e infraestructuras a precios asequibles es identificado como uno de los principales “nudos” de la producción de vivienda social. Sin embargo, las políticas de vivienda social suelen proyectarse de forma separada a las políticas de suelo y centrarse en el lado visible de la ecuación: la vivienda.* [15] Uno de los principales problemas que existen, es el de abordar el tema de la vivienda de manera aislada, al ser un problema integral de la ciudad que es necesario resolver en conjunto, con una gestión del suelo sumada a una planeación urbana estratégica, más propuestas de políticas de gobernanza.

*Resulta necesario analizar la relación **suelo-vivienda**, para comprender las articulaciones existentes entre el **financiamiento** de la **producción habitacional** y las medidas e instrumentos regulatorios de los **mercados de suelo** y como éstas **relaciones**, de hecho ocurren o no en contextos de implementación.* [15; negritas propias]

Para atender el problema de la vivienda se tiene que partir de entender su vínculo directo con el problema del suelo y cómo es que se relacionan dentro de la dinámica de producción de vivienda en la ciudad. Muchos autores coinciden en que el costo de la vivienda se encarece ante la dificultad de ubicarse en un suelo urbano con servicios, o de ubicarse en suelo intraurbano donde los precios de suelo ya son inaccesibles para los sectores de menos ingresos. Convirtiéndose en el problema real, la falta de reserva de suelo por parte de los gobiernos municipales, ya que esta reserva territorial se encuentra hoy en día en manos de los desarrolladores inmobiliarios y aunque ciertas instituciones u ONAVIS (organismos nacionales de vivienda) cuentan con una reserva territorial, pero, esta suele estar ubicada en su mayoría en las afueras de la ciudad u en otros estados de la República Mexicana. El contar con reserva territorial para este tipo de vivienda es crucial desde el gobierno municipal, en la que es necesario se tenga un total involucramiento y gestión. Por otro lado, debe de contarse con una respectiva de planeación estratégica, desde una visión global de la ciudad completa, que indique hacia dónde (qué terrenos) y cómo (que tipo de uso se le debe dar al suelo) para establecer cómo debe de crecer la ciudad (redensificándose evitando la expansión e invasión de zonas de riesgo y naturales) para que cumpla las expectativas ideales de eficiencia y productividad sin dejar de lado el bienestar social.

*Creación propia a partir de la bibliografía seleccionada para el capítulo III.



Mapa No. 24 Elaboración propia a partir de la bibliografía del Capítulo III.

Para la ubicación de vivienda con la menor cantidad de deficiencias, es necesario que primero exista “ciudad” (*) para que los diferentes actores involucrados con el desarrollo de vivienda puedan llevar a cabo el rol que les compete, que es el de enfocarse en construirla y que puedan seguir ciertos instrumentos que les den indicaciones adecuadas para ello. Para poder así, satisfacer la creciente demanda de vivienda que el gobierno necesita satisfacer y que es rol de este, el de resolver esa demanda y ese déficit de vivienda que tienen todos los diferentes estratos socioeconómicos. Por lo que, para abordar el problema de vivienda se tiene que trabajar a la par con el desarrollo urbano de la ciudad y con sus reservas territoriales (Ordenamiento territorial), así como, es necesario el trabajar en sus políticas de gestión de suelo urbano, de financiamiento de vivienda y de planeación en general. Todas estas acciones siendo atendidas de manera integral (al mismo tiempo y dependiendo una de otra, o sea, entrelazadas) y coordinadas para cumplir un mismo objetivo y “bien común/social”. A la par de generar instrumentos desde los que se puedan fundamentar propuestas y proyectos de ciudad en donde participen todos los actores involucrados a través de herramientas de análisis que a su vez, le den información a los municipios y estos asuman su autoridad para tomar decisiones y negar, limitar o condicionar el desarrollo de estos proyectos de ciudad.

El mapa mental (en la página anterior) contiene la relación de los principales elementos de la problemática en la relación de suelo–vivienda que definen sus procesos urbanos y espaciales en la ciudad (con base en la bibliografía elegida para este capítulo).

1. Suelo como estructurante; Estado actual.

Definición de los factores que están vinculados con el suelo:

Considero que lo principal es definir el problema correctamente para poder atenderlo, por lo que partiré de responder a dos preguntas básicas de:

¿Cómo se lleva a cabo la gestión del suelo actualmente en la Ciudad de México?

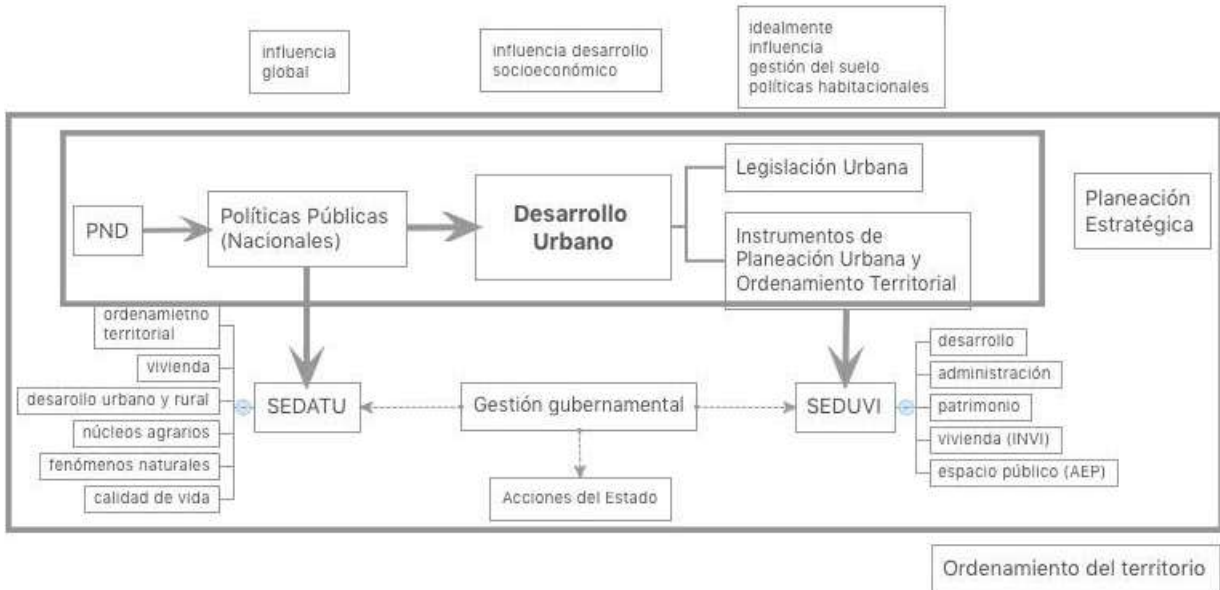
Actualmente no existe una gestión del suelo como tal. El suelo en la Ciudad de México hoy se gestiona de manera “implícita o quizás indirecta a través de planes, programas y leyes, que como todo elemento de la ciudad se acaba estableciendo sobre un suelo, por lo que, podemos rastrear en cada uno de estos documentos el punto en el que tratan su relación con el suelo, el cual en algunos casos (estos son la mayoría y lo veremos a detalle más adelante) es que se verá cómo su función es definir otro objeto en específico, en donde para ello es necesario acabar indicando cómo se establecerá un elemento u objeto en el suelo de la ciudad. Situación que nos lleva al segundo problema, que es que cada documento aborda el tema del suelo de manera que le compete y no hay un documento, instrumento o herramienta que lo gestione de manera integral y que vele por los mejores intereses de cada objeto que necesita establecerse en el suelo urbano.

¿Por qué es importante la gestión del suelo en el desarrollo de la vivienda?

Para ello explicaremos todos los elementos importantes que la conforman. Siendo que la vivienda necesita localizarse en un suelo y ésta es una acción inalienable. Si profundizamos en todo lo que involucra esta acción de: localizar vivienda en suelo intraurbano, es porque buscamos vislumbrar qué acciones (a su vez) se podrían llevar a cabo o bajo qué términos habría un punto de encuentro entre los diferentes actores que toman las decisiones, así como qué decisiones se deben tomar sobre este suelo en nuestra ciudad y esclarecer cuáles son las dificultades y el por qué pueden o no pueden llevarse a cabo en la práctica actualmente algunas de estas acciones necesarias. Todo esto con el objetivo de acercarnos a definir parámetros en la realidad de la ciudad que nos lleven a entender las razones y consecuencias de por qué se entra en conflicto y no se ha logrado llegar a cambios trascendentes en este respecto. También se busca encontrar, en dónde quedan nichos de

oportunidad al clarificar la realidad, para poder tomar decisiones mas objetivas en beneficio de un “bien social”. Coincidimos con Roberto Eibenschutz (2009) cuando señala que el suelo es la principal y más importante fuente de riqueza de un país y una ciudad, y que su gestión y administración es una condición esencial para la estabilidad social y el desarrollo económico. [16: 653] El suelo sobre el que se va construyendo la ciudad es un recurso físico-espacial único, pues no hay dos porciones iguales de terreno dentro de una ciudad. [17: 86] A continuación definimos los conocimientos sin los cuales no se pueden hacer propuestas para cambiar o mejorar la situación con respecto al suelo urbano de la ciudad.

A continuación encontraremos un mapa con información de cómo se regulan los procesos que suceden en el suelo urbano en general en la Ciudad de México (año 2016), de este esquema se parte, ya que indirectamente o con una jerarquía menos hay más estancias públicas que se relacionan con el desarrollo urbano.



Mapa No.25 Elaboración propia.

1.0 Antecedentes, suelo como mecanismo de capitalización y seguridad social

Para hablar del suelo en México necesitamos destacar las raíces culturales en la forma en la que se concibió y que dio lugar a la concepción y forma de entenderlo o manejarlo, porque estamos acostumbrados a verlo de una manera, pero es importante irnos al entendimiento de su origen para ser más objetivos en el entendimiento de su uso actual y porque hay ciertas cosas que no se conciben como posibles o que culturalmente cuesta trabajo entender que puedan ser diferentes y que esto ha impactado en su desenvolvimiento político, jurídico o legal, social y económico.

Características que tienen en común la región de América Latina [33:23-28] explicando las herencias comunes que afectan a la tierra de manera directa o indirecta:

- Proverbial patrimonialismo

Basado en una estructura de propiedad del suelo que otorga inversiones y servicios públicos, según las influencias políticas que haya detrás

- Administraciones centrales fuertes

Con una débil responsabilidad fiscal en el ámbito local

- Tradición de códigos elitistas y reglamentos rígidos
Incluso anacrónicos, referentes a los temas vinculados al uso del suelo
- La planificación urbana
Sesgada hacia el diseño físico ha tendido a concentrarse en la ciudad “legal” al mismo tiempo que ha descuidado la “real”.
- Inversiones en el ambiente construido
En proceso de rápida expansión, gozan de relativa autonomía del proceso de industrialización.
- Ambiente caracterizado por:
Mercados de capital débiles
Inflación alta y a menudo crónica
- **La tierra suele asumir el papel de un mecanismo de capitalización o de un sustituto de la falta de seguridad social.**

Todas las características anteriores traen como consecuencia que la tierra sea tan importante en México y por lo tanto sea tan codiciada y tan compleja en su regulación y gestión. Esto se refleja en una falta de planificación estratégica en el ordenamiento territorial en la ciudad. *Los mercados de suelo urbanos latinoamericanos se destacan por la magnitud y persistencia de actividades ilegales, irregulares, informales o clandestinas relacionadas con el acceso y ocupación de la tierra [33:23] El acceso al suelo, es frecuentemente una condición tácita para obtener sentido de ciudadanía y movilidad social. [33:23] Para hacer propuestas que aborden la problemática del suelo, hay que tener esto presente.*

En México, como lo ha dicho Arturo Warman, “con empujones y frenos, el reparto de la tierra fue la acción pública más trascendente en la primera mitad del siglo XX”. Actualmente (2016) en el país, existe un *proyecto de reforma agraria, está en manos de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), y tendrá que crear un equilibrio legal más firme para los inversores sin encender protestas de los propietarios de tierras. Con casi la mitad de la población de México viviendo en la pobreza, una gran parte de ellos en zonas rurales, los derechos de los propietarios de tierras comunales, o ejidatarios, han sido protegidos durante mucho tiempo. Quienes apoyan la reforma dicen que México pierde empleos e inversión al no dar suficientes garantías a los inversores, a quienes les preocupa que, bajo la ley actual, puedan ser forzados en cualquier momento a renegociar acuerdos con los ejidos. (...) De acuerdo con la Sedatu, poco más de la mitad de las 196 millones de hectáreas de tierra en México están controladas por grupos de tierras comunales. [34] En este mismo artículo de periódico se menciona que está restringido para el sector energético, cuando no se alcanza un acuerdo, el Estado debe mediar. Y si ambas partes aún así no llegan a un trato, el Estado puede expropiar a favor del inversionista y determinar qué compensación recibirán los miembros del ejido. Esta parte de la ley energética representaría la base para dar a los inversores una mayor protección, con el persuasor del ingreso compartido destinado a convencer a los ejidos.(...) "Siempre, por supuesto, sólo cuando el Estado decida que el aprovechamiento de la tierra está en el interés del desarrollo económico de México", dijo uno de ellos.* Hemos visto que para que esto funcione, necesitaría estar definido en la Ley en alguna parte, qué significa “en el interés del desarrollo económico de México”, en Schteingart. El (INDAABIN) Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, que en su Ley tiene definida la forma en que se llevan a cabo estas expropiaciones y como se indemniza, no es suficientemente clara y hace falta se desarrolle más a detalle para que la gente pueda tener más certeza.

1.1. Dinámicas de transformación del suelo en la Ciudad de México

Para iniciar en el análisis del suelo de la Ciudad de México es necesario partir de definir cómo han sido sus dinámicas. Tomaremos como referencia el análisis de Bazant, 2010 [17]. Quién describe en general que una ciudad es flujos, es movimiento en la que aumenta la población y esta migra en el territorio causando un fenómeno de centro-periferia desde el que las diferentes actividades y los diferentes estratos socioeconómicos buscan acceder al suelo para desarrollar sus actividades,

pero en un análisis con la planeación urbana, esta población en realidad se asienta donde puede ya que la “floja” normativa lo permite, pero esto trae anarquía y segregación. La población al apropiarse del suelo, lo que se logró es que más gente tuvieran vivienda, aunque no le alcanzara para solventarla, pero esto no trajo la densidad deseada de habitantes por hectárea, al ser sólo viviendas unifamiliares. Dentro de la apropiación de terrenos, posteriormente se da un proceso de consolidación de este suelo que busca formar parte de la ciudad tejiéndose una vez más como puede. La norma, para esta situación ha creado instrumentos que buscan regularizar la tierra para poderla integrar a la dinámica social y urbana. Esta incorporación valoriza al suelo, situación que no se considera en la planeación urbana y ha venido trayendo consigo paradigmas que no dejan que la planeación funcione e incluso ha dejado de empujarse a existir y mantenerse vigente. A continuación (ver mapa mental) se enlistan los acontecimientos dentro de la dinámica de transformación del suelo, nombrando sus características más importantes.



Mapa No.26 Elaboración propia. Fuente: Bazant, 2010

Si observamos, hay una gran coincidencia entre lo que requiere la ciudad de su desarrollo urbano y de las necesidades de la vivienda. Lo que hace falta es entender todos estos puntos y generar una propuesta que de soluciones integrales.

1.2 Políticas de desarrollo urbano y planeación urbana

(asignación de usos en planes, ejerce influencia en todo, se prevén líneas de acción, etc.).

El escalafón comienza con el PND, Plan Nacional de Desarrollo, que es definido por el Presidente en turno y que contiene las políticas y estrategias desde las que se define la línea de acción de las del desarrollo urbano del país y por lo tanto de la Ciudad de México.

Política de ordenamiento de territorio:

- . PND, Plan Nacional de Desarrollo
- . PNDU-OT, Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial (propuesta)

. Políticas públicas territoriales (Asentamientos humanos, Ley de Desarrollo Urbano del DF, Procuhra, etc)

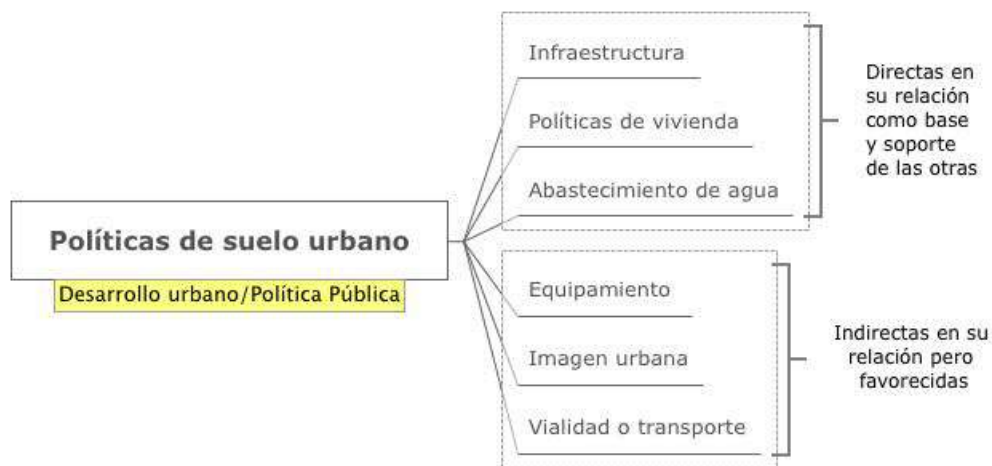
El PDU, Programa de Desarrollo Urbano de 1997, define a las Políticas de Desarrollo Urbano como los lineamientos que orientan la dirección y el carácter del desarrollo urbano de acuerdo con los objetivos de ordenación y regulación del área urbana. Existen tres tipos de políticas:

1. De crecimiento: control, densificación y orientación del área urbana en relación a su demografía y capacidad instalada de infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
2. De conservación: preservar y aprovechar los espacios abiertos de uso público.
3. De mejoramiento: regular y propiciar la renovación de la estructura urbana.

Estas políticas poseen un papel estratégico para el desarrollo de políticas y programas de suelo y vivienda popular y a la inversa estos constituyen un elemento clave para la viabilidad de las primeras. En conjunto, las políticas de desarrollo urbano, suelo y vivienda popular, deberían incorporar como un objetivo fundamental, evitar que los programas de vivienda popular operen como inductores de la ciudad segregada, la creación de áreas urbanas socialmente homogéneas y la urbanización periférica discriminada.

El suelo en la Ciudad de México se gestiona de la siguiente manera (ver mapa No.27) se entiende realmente en general de forma “indirecta” al suelo dentro de la gestión urbana y por lo tanto de sus programas y planes urbanos. Ya que en ellos se atienden todos los elementos que forman la ciudad, actualmente de alguna manera se puede decir que se atiende directamente al suelo a través de las políticas de infraestructura, vivienda y abastecimiento de agua, ya que estas son base y soporte de las políticas de equipamiento, imagen urbana y vialidad o transporte que son consideradas que se relacionan con el suelo de manera indirecta, pero se favorecen de las otras políticas.

El problema es que se ve al suelo como un reflejo o sobreentendido de la gestión urbana y del resto de los programas y de la planeación de los asentamientos humanos y de la ciudad en general, pero no hay una “gestión del suelo” clara y definida con una administración capaz de establecer un efectivo control sobre el suelo. El que no haya una “gestión del suelo” específica que defina sus propios instrumentos y mecanismos da espacio a la interpretación por parte de los agentes involucrados. Llevándonos al ciclo vicioso en el que estamos de ilegalidad, informalidad, precarismo y falta de equidad en el acceso al suelo y vivienda, lo que trae como consecuencia una ciudad insustentable y con externalidades negativas.

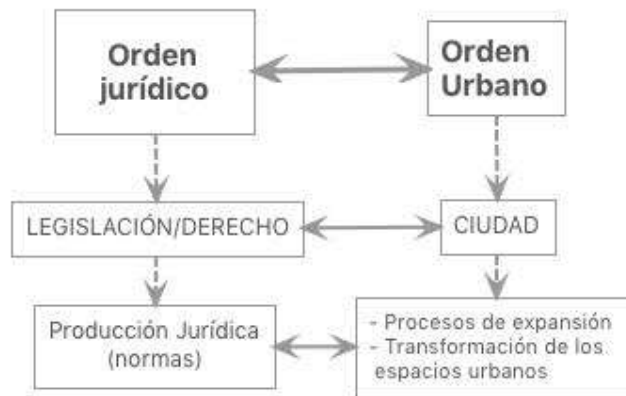


Mapa No.27 Elaboración propia. Fuente: Bazant, 2010

1.3 Orden jurídico

El orden jurídico es el instrumento a través del cual se establecen los lineamientos a seguir por parte de los actores y lo que define los procesos que se llevarán a cabo en el suelo definiendo su estructura y desarrollando como consecuencia la ciudad y su relación con sus habitantes. Por lo que el orden jurídico se vuelve la pieza angular para la gestión del suelo, siendo que este suelo es indispensable su gestión para el acceso a la vivienda y el desarrollo de la ciudad.

Para hablar de orden jurídico, retomaremos a Antonio Azuela (2010), quien defiende la idea de lo importante que es entender la relación entre orden jurídico y el orden urbano, o sea, la relación entre la ciudad y su legislación, considerando esta relación más compleja de lo que parece.



Mapa No.28 Elaboración propia. Fuente: Azuela, 2010

Es más clara de entender esta relación si se observan estas tres prácticas:

i) Institucionalización de la planeación urbana:

Como antecedentes, se tienen leyes en materia de “planificación”, fraccionamientos y construcciones. En muchos estados había sistemas de tributación para la recuperación del costo de las obras públicas, así como regulaciones de carácter sectorial para los diferentes temas de la gestión urbana —desde la operación de rastros y panteones hasta el tránsito de vehículos, pasando por la conservación de lugares “típicos” o de belleza natural. Así como el invocar el principio de la función social de la propiedad como principio rector de toda normativa urbanística. iniciativas emprendidas a mediados de los setenta ignoraron casi por completo las condiciones jurídicas previas.

La Cumbre de Vancouver sobre Asentamientos Humanos en 1976, dio lugar a la LGAH, la cual trajo a la legislación los siguientes cambios: redefinición de la propiedad, redistribución de las atribuciones ente estados y municipios, introducción del fundamento del régimen de metropolitano al disponer la obligación de los municipios, los estados y la Federación de planear y ordenar “de manera conjunto” (restricción de autonomía municipal y soberanía de los estados), por otro lado se tenía fe en el poder del Estado y su herramienta moderna era la planeación. Esta contenía un régimen jurídico para ordenar los procesos urbanos a través de sus cuatro elementos más importantes: el régimen de planes, la distribución de competencias, las regulaciones a la propiedad y la participación social en la gestión urbana. Sin embargo el tema más importante que esta ley aportaba era la de cambiar que fuera sólo el Ejecutivo federal quien podía imponer limitaciones a la propiedad privada, ya que mediante el nuevo sistema de planes, las autoridades locales estaban siendo habilitadas para ejercer esa función.

El tema del suelo urbano era quizá el que despertaba más interés. Ahí se expresaba nada menos que la expectativa de llevar el principio de la “función social de la propiedad” al ámbito urbano (...) pero ello no se tradujo en la adopción de medida alguna en tal sentido. (...) La impresión que predomina hoy día entre los planificadores es la de un mercado inmobiliario sin control alguno. La tendencia consiste en que los planes se adaptan a las decisiones de los inversionistas, en particular de los promotores de grandes conjuntos habitacionales en las cada vez más lejanas periferias urbanas. (...) ya que parece que los inversionistas siempre tendrán argumentos más convincentes que los poderes jurídicos que la Constitución da a los municipios. (...) Muy pronto se perdió la capacidad del gobierno federal para imponer un “machote” y fue la dinámica política de cada estado la que dictó el rumbo de la legislación. [22:592-596]

Por otro lado aparece la idea de que la “sociedad civil” debe participar en la planeación y gestión de los procesos urbanos, que fue hasta la reforma de 1984 que se expresó en la creación de un espacio jurídico, en la que su efecto más importante fue servir como antecedente para el reconocimiento de los intereses difusos en materia ambiental en 1996.

La LGAH fue perdiendo relevancia conforme iban apareciendo iniciativas legislativas en temas emergentes. La Leyes de desarrollo urbano en cada estado, compartían la visión de la LGAH y le agregaban la licencia de fraccionamientos o conjuntos urbanos para los nuevos desarrollos como un eje central de la gestión urbana, que no ofrecen a sus habitantes nada que se parezca a una vida urbana.

Concluimos que hace falta recuperar los “sistemas de tributación” para la recuperación del costo de las obras públicas, así como regulaciones de carácter sectorial para los diferentes temas de la gestión urbana. Hace falta reforzar la intención de incluir en la propiedad el tema de la función social, así como incluir la “participación social” en la planeación y gestión urbana con el establecimiento de medidas claras para su aplicación, que de lineamientos a seguir al mercado inmobiliario y demás actores involucrados. Para esto, hace falta una mejor coordinación de las entidades públicas para crear y actualizar sus normas jurídicas, así como el de gestionarlas.

ii) Transformaciones jurídicas (agrario y ambiental)

Los procesos de cambio jurídico que tuvieron un efecto importante sobre la cuestión urbana fueron:

A- Sistema Nacional de Planeación Democrática (snpd)

La planeación nunca llegó a ser lo que esperaban los autores de la Ley de Planeación, pero dejó establecidos instrumentos de planeación adicionales a los urbanos para los tres órdenes de gobierno, por otro lado, mientras que la LGAH había tratado de impulsar el desarrollo a partir de la relación entre población y territorio, la Ley de Planeación suponía impulsar el desarrollo más allá de esa relación, en la que los urbanistas iban perdiendo terreno, los economistas lo iban ganando.

B- La reforma municipal

Azuela subraya que estos trajeron cambios en el régimen urbano sin proponérselo y terminó reforzando la cuestión urbana. Esta da comienzo a lo que será un largo proceso de fortalecimiento municipal que todavía no ha mostrado sus frutos más importantes con una “planeación democrática” y una “descentralización de la vida nacional”. Existía una contradicción entre los diferentes instrumentos producto de la desatención a estos mecanismos de intervención de la gestión urbana (en particular la regulación de los usos de suelo). Por ejemplo, las atribuciones para expedir los planes y, sobre todo, para otorgar las licencias más jugosas del desarrollo urbano (o sea, las de los fraccionamientos) seguían en manos de los gobernadores. Concluyendo que, no se estaban transfiriendo atribuciones del gobierno federal a los municipales, sino fortaleciendo a los gobiernos municipales a costa de los estatales.

C- La reforma al régimen agrario

Esta es una de las tensiones institucionales más importantes que caracterizan el desarrollo urbano en México, ya que las consecuencias que tiene sobre la gestión urbana son de gran relevancia. Como antecedente está la creencia que se tenía en que la LGAH sometería a todos los

propietarios de la tierra, incluidos los núcleos agrarios a un interés público, pero los ejidos se mantenían como enclaves corporativos apoyados por la Secretaría de la Reforma Agraria, situación a la que se sumaba la regularización de tierra por parte de la Corett que violaba abiertamente lo estipulado por la LGAH.

Sin embargo, era un mecanismo extraordinariamente eficiente para incorporar tierra al desarrollo urbano mediante un mercado informal (aunque políticamente regulado), que permitió el acceso al suelo a millones de pobres en las periferias urbanas. Ello era posible porque en todas las periferias urbanas había terrenos de propiedad individual al lado de los núcleos agrarios. Aquéllos los utilizaba el sector inmobiliario “formal” (donde desarrollaba fraccionamientos para los sectores medio y alto); en cambio, los núcleos sólo podían vender su tierra entre los pobres, que aceptaban las condiciones de la operación con la expectativa de que algún día llegaría la Corett para regularizar. Por lo que el sistema agrario echaba por tierra los propósitos de una gestión urbana racional, pero por otro lado, el sistema de la Corett no sólo garantizaba una urbanización con “paz social” además de ofrecer al propio PRI el voto creciente de los sectores urbanos y el apoyo de los núcleos agrarios. Era un negocio político redondo e irresistible. *Se ha convertido en uno de los mecanismos más importantes del proceso de urbanización actual, cuya planeación ha tenido que seguir (en vez de conducir) a un mercado en el que los núcleos agrarios tienen un papel fundamental. Así, la función social de la propiedad no sólo no se pudo imponer a los privados, sino que ha resultado mucho más difícil de imponer a los ejidos y comunidades. Lo que se pensó y se discutió para el mundo rural terminó teniendo un efecto enorme sobre el proceso de urbanización.* [22: 602]

Concluyendo, esto refuerza al idea de la necesaria coordinación interinstitucional, refiriéndonos a este punto en particular entre lo rural y urbano, para poder prever los efectos que una transformación jurídica trae como consecuencia en otras áreas o poder estudiar dónde o cómo pudiera impactar, o ir resolviendo en conjunto las situaciones que vayan surgiendo. A la par, se vuelve necesario que se mantengan los estudios urbanos al mismo ritmo que se llevan a cabo los cambios que se ejercen, incluyendo los jurídicos en su relación con la gestión urbana.

D- La cuestión ambiental.

Desde la aparición de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (Igeepa) en 1988, sorprende la aparición de figuras como la evaluación de impacto ambiental, por lo que se evalúa por sus impactos estrictamente ambientales y no por su impacto en un ambiente específicamente urbano. Ante la propuesta de integrar en un solo sistema de planeación territorial los planes de la LGAH y el ordenamiento ecológico del territorio, ambas partes se opusieron. El resultado fue un engendro, ya que el ordenamiento ecológico local del territorio cubre todo lo que está “fuera” de los centros de población y “dentro” de ellos rigen los planes de desarrollo urbano. *El absurdo de esta división salomónica es que la línea entre lo urbano y lo rural no existe de antemano, sino que su delimitación es precisamente uno de los temas más complejos de toda gestión territorial.* [22: 604]

Por lo que, esa acumulación de municipalismo, agrarismo y ecologismo han opacado la gestión urbana, en vez de redimensionarla y fortalecerla. Una invisibilización de la ciudad, por paradójico que parezca, dominó la producción jurídica que más influyó en el régimen urbano en los últimos treinta años. [22: 604]

3- Procesos sociales y políticos (pluralidad política y judicialización de la política)

La aparición de la “sociedad civil” (inició después del sismo del 85) como un nuevo referente para la práctica política, a la nueva situación de los núcleos agrarios, al pluralismo en el sistema de partidos y al nuevo papel del Poder Judicial. Pueden ser vistos como condiciones de la gestión urbana, pero las mismas dinámicas urbanas, como formas emergentes de acción y de conflicto social, han contribuido a modificar las condiciones generales del orden político. Las secuelas del terremoto cambiaron el balance entre la iniciativa burocrática, en la formulación de los planes (y su legitimación), y la participación social. Esta última se convirtió en el componente principal para

hacer aceptable cualquier plan para el desarrollo urbano.

El fortalecimiento de los núcleos agrarios en el proceso de urbanización, a través de los cambios jurídicos que dieron a ejidos y comunidades la libertad para incorporar sus tierras al mercado, trajo esto sumado a otras cuestiones políticas tiene como consecuencias el debilitamiento del Estado planificador que por ejemplo, hoy el gobierno no puede movilizar a los núcleos a favor de “su” partido (como antes) pero ellos sí pueden imponerle condiciones que antes no eran tan evidentes.

Por último la pluralidad política. El fin de la hegemonía del pri, sin embargo, no ha traído consigo el enriquecimiento de la vida institucional que hubiésemos podido esperar. Evidentemente, ha hecho casi imposible para el Poder Ejecutivo que sus iniciativas sean aprobadas como lo eran durante la hegemonía del PRI y no hay duda de que la vida parlamentaria de hoy es mucho más animada e interesante. Pero eso todavía no se traduce en una situación en que las cámaras legislativas se hagan cargo de los problemas jurídicos de los procesos urbanos. Como el activismo surgido de las expropiaciones, en donde los ciudadanos acuden con amparos al Poder Judicial, o ante controversias constitucionales y las acciones de inconstitucionalidad a los que se puede llevar ante la Suprema Corte las diferencias entorno a la gestión urbana, se le ha llamado “judialización de la política”. Azuela, considera que su hipótesis más importante tiene que ver con la posibilidad de mirar esas cuestiones no como condiciones que se imponen desde fuera a la experiencia urbana, sino como procesos que han tenido lugar, en gran parte, como expresiones del cambio social provocado por la propia urbanización.

Concluyendo que la disminución de la participación del estado en los procesos urbanos, permitió el libre mercado, pero también le dejó el debilitamiento de su imagen y fuerza como capaz de mover masas bajo su gobierno. Creo que de alguna forma, parece un tipo de karma, ya que si el Estado dejó de intervenir y ver por el bienestar social, es lógico que este sector le haya restado poder y fuerza para obtener su apoyo en sus políticas o determinaciones y ahora por medio de la “judialización de la política” se esté haciendo escuchar y esto le reste velocidad en las acciones que el sector público quiere llevar a cabo para la ciudad. Lo que vuelve indispensable que este encuentre una manera de desarrollar instrumentos en los que la comunicación sea más eficiente para su beneficio y el de la ciudad. Por otro lado, el sector privado ha estado sacando provecho de esto por medio del desarrollo inmobiliario, esperemos que el sector social lo logre también y encuentre un punto en el que se logre expresar y que al compartir sus intereses, estos traigan su bienestar a largo plazo en su entorno de ciudad.

En la relación de estos tres puntos, que expone Azuela, está el cómo se gestiona el suelo urbano, de donde parte este proceso en el ordenamiento del territorio y en la definición de todos los procesos que se llevan a cabo en él, el cómo se relacionaran los tres sectores en sus intervenciones en el suelo. También es aquí en donde se define la permisión y la dirección que se dará a toda la influencia global para dejarla filtrarse a definir nuestra estructura urbana. Por lo que el orden urbano, define a la ciudad a través de su estructuración en su relación con el suelo. Azuela señala que es más productivo el realizar estos análisis, que el sólo hecho de señalar la corrupción y la falta de incumplimiento de la ley, ya que puede parecer que estos son imposibles de combatir y que no hay nada que hacer para que las cosas cambien y mejoren, por lo que se tomará en cuenta esta situación cultural mexicana a la par que se buscan soluciones reales a partir de situaciones reales, no queremos decir que sea fácil, pero hay que empezar por buscar opciones para poder encontrarlas.

Mi argumento es que, si observamos de cerca dichas prácticas, podemos hacer más visible la compleja relación entre ciudad y derecho que si nos limitamos a constatar los (sin duda altos) niveles de incumplimiento de la legislación en la materia. [22: 586]

1.4 Impuestos a propiedad inmobiliaria

Comenzaremos por establecer de dónde viene el dinero para el GDF (Gobierno de la Ciudad de México) y cómo se relaciona con los impuestos. *Las fuentes de ingresos del GDF se componen de ingresos propios del sector central, participaciones en ingresos federales, transferencias del gobierno federal e ingresos de organismos y empresas. El rubro de ingresos propios incluye los impuestos y derechos. Ejemplo de los primeros son el cobro de predial, el impuesto sobre nómina y el impuesto sobre tenencia o uso de vehículos, mientras que entre los segundos destaca el pago por servicios de agua potable. [31:24]* Por otro lado, un poco del panorama general de estos ingresos esta en que *Los ingresos propios comenzaron a crecer a partir de las reformas fiscales de 1990 y alcanzaron su máximo histórico en 1994, año en que llegó a representar el 54 % de los ingresos totales del gobierno del Distrito Federal. Sin embargo, a partir de esa fecha se revierte la situación, y no es sino hasta 1999 cuando se empiezan a recuperar los ingresos. En los últimos años, los principales componentes de los ingresos propios habían registrado estancamiento o tendencia descendente, lo que ha repercutido tanto en su participación como en su aportación a los ingresos totales. Entre las causas de esta problemática se encuentran: una baja presencia fiscal, rezagos en la actualización de las bases de tributación, la utilización de la inflación del año previo como factor de actualización, pero sobre todo, el impacto de la crisis económica de 1995 en la recaudación de todos los impuestos. Por otro lado, con los cambios introducidos en la distribución de las participaciones federales, a partir de 1990 las finanzas del Distrito Federal se vieron afectadas con una reducción permanente de estos ingresos, al pasar de un coeficiente de participación de 20.2 % en 1990 a 11.4 % en 1999. La coordinación fiscal perdió gran parte de su sentido resarcitorio y quedó como un instrumento compensatorio. En cuanto a las transferencias federales, desde 1999 al DF se le excluyó de los fondos, por lo que tuvo que distraer recursos que debieron destinarse a la inversión en infraestructura urbana y servicios. No fue sino hasta el 2001 que se pudo contar con estos recursos para programas sociales. [31:24]* Se ha intentado aumentar los ingresos propios del GDF (hoy CDMX) y de manera destacada se logró con el impuesto predial, el derecho por servicios de agua, y las participaciones por actos de coordinación (tenencia e impuesto sobre autos nuevos), pero se tienen que buscar otras alternativas ante el empobrecimiento de la población. Así mismo, del gasto corriente y del gasto capital, el segundo es el que se invierte en obras públicas (infraestructura) y proporcionar bienes y servicios, pero desde el estancamiento de 1989 de los ingresos no se han atendido debidamente las necesidades logrando grandes rezagos sociales acumulados, sumado al crecimiento acelerado de la mancha urbana, esto ha traído además como consecuencia el aumento de inseguridad y contaminación ambiental, por lo que en 1997 se amplió el gasto para ello y se descuido: transporte, infraestructura y desarrollo económico. Sin embargo se ha logrado dar prioridad a programas que reduzcan la desigualdad y mejoren las condiciones de vida; infraestructura urbana, educación, ampliación de la cobertura en el suministro de agua y drenaje, tratamiento de aguas negras y apoyo a los programas de vivienda para personas de escasos recursos, entre otros.

Para darnos un panorama de lo que son estos impuestos y cómo se relacionan con el desarrollo urbano y con la propiedad y cómo es que pueden influir si forman parte de la alternativa de la aplicación del impuesto a la plusvalía. Para ello, empezaremos por tomar como referencia el texto de Manuel Perló Cohen y Luis Zamorano Ruiz (2001) y enunciado los componentes que forman impuestos a la propiedad inmobiliaria, los cuales son:

- a) Bases gravables,
- b) Tasas impositivas,
- c) Métodos de valuación,
- c) Organización gubernamental (nivel que lo aplica),
- d) Políticas que condiciona su papel sobre el desarrollo urbano,
- e) Papel en las finanzas públicas locales.

El cobro de impuestos a la propiedad inmobiliaria en México:

- Marco jurídico e institucional de los impuestos a la propiedad inmobiliaria:

Constitución de la república establece la obligación de contribuir al financiamiento del gasto de los 3 niveles de gobiernos para administrar su hacienda, integrada de rendimientos de los bienes que le pertenecen, también de las contribuciones y otros ingresos, que las legislaturas establezcan a su favor, así como los municipios recibirán de los estados sobre la propiedad inmobiliaria

- Gravámenes a la propiedad inmobiliaria, los impuestos en la Ciudad de México son:

a) Impuesto predial.

Es el principal gravamen sobre la propiedad inmueble, es de carácter proporcional con tasas diferenciales según el tipo de predio (urbano, rústico, ejidal) o según uso o destino que se le da (habitacional, comercial, industrial, etc.). La base gravable es mixta: uso de tierra (valor del suelo) y además al valor de las construcciones. Consta del valor catastral de la tierra con sus mejoras y construcciones, es determinado por el municipio, quien administra los recursos (o municipio + estado) identifica, valúa y cobra a los inmuebles, hace las labores catastrales. El problema, es la falta de actualización catastral que es desde donde se hace el cobro del impuesto. Hace falta una aplicación de sanciones y acciones coercitivas que obliguen al contribuyente a pagar. En 1985, se llegó a un promedio de subvaluación del 81.56%) y BANOBRAS apoyó para actualizar los catastros.

b) Impuesto sobre adquisición de inmuebles (translación de dominio).

La Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), esta transferencia también es gravada por el ISR, causante es el que vende el inmueble y debe pagar un porcentaje de utilidad registrada a este impuesto que es de origen federal, pero los municipios organizan su recaudación.

c) Impuesto a la plusvalía

La Ciudad de México no lo ha adoptado dentro de la legislación hacendaria, pero hay otros estados que sí. Este grava el incremento al valor que adquiere la propiedad inmobiliaria ya sea por una obra pública o por causa del proceso de valorización que los inmuebles experimentan a lo largo del tiempo.

d) Contribución especial por mejoras (o Contribución por obras públicas)

Se aplica cuando el ayuntamiento ejecuta determinadas obras no contempladas originalmente en sus presupuestos de egresos. Las contribuciones de los beneficiarios de la obra pública suman el costo total de la mismas o un porcentaje de estas.

e) Impuesto sobre fraccionamientos, subdivisión y fusión de predios.

Este gravamen se establece fundamentalmente sobre la realización de fraccionamientos, como "Ley de Fraccionamientos", el concepto tributario incluye la división, subdivisión y fusión de terrenos. Se toma en cuenta el tipo de fraccionamiento, ubicación y superficie. Se establece a cargo de los fraccionadores la obligación de trasladar al municipio, a título de donación, una considerable porción del terreno urbanizado 10-20%, así como la totalidad de las vías públicas, para dotar al municipio de áreas de terreno para la construcción de obras de infraestructura necesarias para la prestación de servicios públicos y equipamientos.

f) Derechos por permisos de construcción.

Este tributo es significativo en términos de recaudación, por la frecuencia con que se presentan los actos que lo generan, incluye permisos por ampliación, reconstrucción y demolición de inmuebles algunas veces se incluye alineamiento y número oficial, uso de vía pública con materiales de construcción, excavaciones, etc., una vez realizadas las actividades que le dieron origen, cesa la vigencia de la autorización. Se determina considerando m² de superficie construida, reconstruida o demolida, hay casos en los que se aplica una cuota por m lineal.

g) Impuesto sobre radicación

Tributo relacionado con la propiedad inmobiliaria, este sólo se usa en Edo. México, está ligado al aprovechamiento de los servicios públicos. Para determinar el impuesto se considera la existencia, calidad y magnitud de los servicios públicos que se proporcionan en los diferentes sectores en que se encuentra dividido el territorio de los municipios. Se toma en cuenta además el grado de desarrollo del municipio.

h) Impuesto sobre la renta ISR

No grava propiamente la propiedad inmobiliaria, sino cualquier tipo de utilidad percibida por personas físicas o morales, así como las ganancias por prestación de servicios, honorarios, actividades productivas y comerciales, etc., son la principal fuente de este impuesto (más importante a nivel nacional) ganancia o renta generada a partir de la venta de un bien inmueble, su base es el precio de venta del inmueble. Se permite hacer diversas deducciones, entre ellas, el costo actualizado de la adquisición del inmueble, tasa impositiva es la misma y es progresiva 3% hasta llegar a 40% considera los inmuebles que hayan sido casa-habitación al menos por 2 años anteriores a su venta, grava la ganancia que se pudo haber generado en el inmueble durante el periodo que se tuvo en propiedad. El costo de adquisición se actualiza al aplicar un factor obtenido del Índice Nacional de Precios del Consumidor. Se lleva a cabo a través de un avalúo comercial, pero el valor de enajenación es acordado por el vendedor y comprador. Lo que se grava es el ingreso, siendo este independiente del potencial valor comercial del inmueble. Lo anterior trae como resultado que el valor declarado de la operación sea en muchos casos, menor al monto real de la misma, lo que reduce los ingresos por este concepto. El ISR grava principalmente el incremento del valor del suelo, esa plusvalía pocas veces es generada por la acción del gobierno Federal, siendo los gobiernos estatales y fundamentalmente los locales los generadores de la misma; en este sentido parece injusto que sea la federación quien en principio goce de las plusvalías generadas por otros niveles de gobierno, por lo que puede decirse que la federación es por lo general la gran capturadora de plusvalías.

1.5 Propiedad del suelo

En Latinoamérica se observan varios paradigmas legales que coexisten, entre ellos está el de tradición civilista y visión absoluta de la propiedad, que será en el que nos enfocaremos, tomando como referencia a Fernandes, Edésio y María Mercedes Maldonado; 2009 (27). Como antecedente se tiene la rápida e intensa urbanización en América Latina en los últimos 50 años de manera inadecuada, lo que ha traído como resultado varios problemas urbanísticos incluyendo el que nos incumbe que es la especulación de propiedades, así como los sistemas legales han contribuido al desarrollo informal (aunque parecían buscar el combatirlo) por dos mecanismos principales:

1. Disposiciones legales de exclusión del suelo, derechos de propiedad y normas de registro
2. Sistemas de planeamiento deficientes adoptados

La propiedad del suelo se analiza desde el entendimiento de:

- Los derechos de los propietarios
- El uso de suelo (de esa propiedad) acorde con la función social
- La capacidad del Estado para poner obligaciones en nombre del interés público
- El favorecimiento de una homogenización de los regímenes de suelo y propiedad
- La necesidad de una diferenciación entre derechos de propiedad y de desarrollo/construcción.

Enfocándonos en la descripción de la situación de la propiedad del suelo el problema se puede abordar desde la perspectiva de que se sigue tendiendo a realzar los derechos de los propietarios en detrimento de sus responsabilidades y no se consideran intereses: sociales, ambientales y culturales que derivan de la tenencia de la propiedad, por lo tanto se tiene poca consideración a los valores de uso de tenencia del suelo y propiedad, y son considerados como mercancía con un valor económico determinado por los intereses del dueño en condena de toda forma de abuso de

poder que justifican el enriquecimiento legítimo. [27: 514]

Se ve a los derechos de desarrollo y construcción como expresiones intrínsecas de los derechos individuales de propiedad del suelo, ya que no hay un ámbito establecido desde el que la administración pública debería recuperar el valor incremental del suelo generado por las obras y servicios públicos. Siendo que el planeamiento urbano es respaldado por principios legales del derecho administrativo (paradigma del derecho público). Se ha intentado (en México a través de la LGAH) reformar el derecho privado con la “función social de la propiedad” paradigma más intervencionista que reconoce al Estado para imponer restricciones y limitaciones externas sobre los derechos de propiedad individual en el nombre del interés público. Los tribunales han aceptado que el Estado puede poner ciertas limitaciones, pero no la de obligaciones. Ej. asignar suelo o unidades para vivienda en proyectos inmobiliarios, es declarado inconstitucional; favoreciendo un enfoque incondicional de los derechos de propiedad y la homogeneización de los regímenes de suelo y de propiedad reflejo de un paradigma del derecho civil en el absolutismo de la libertad individual y en detrimento de las formas colectivas o restrictivas de los derechos de propiedad, como lo son los derechos de arrendamiento o comunales, de área y posesión. Así como tampoco se ha asumido responsabilidad por la construcción de infraestructura sobretodo en proyectos inmobiliarios informales, de mayor densidad y de bajos ingresos. Por lo que no se cuenta con instrumentos legales para imponer un uso de suelo acorde con la función social, lo que trae consigo (dicen los autores):

“Al no cambiar la dinámica de los mercados de suelo se refuerzan la especulación de suelo y propiedad y segregación socioespacial” [27: 514]

Las Ciudades son producto de un proceso colectivo y de la promoción de un régimen territorial equilibrado, esto es un derecho colectivo y una obligación del Estado desde el que se busca una política urbanística de los suelos que incluya la regulación y control social de los procesos relacionados con el suelo y la propiedad, empezando por una separación entre derechos de propiedad y de desarrollo/construcción, así como una reinterpretación de los principios legales, entendiendo que ningún enriquecimiento es legítimo sin una justa causa. Estos lineamientos que suceden en Latinoamérica en general aplican en México, y Alberto Rébora Togno, 2010 (18), declara a la “propiedad del suelo” como el eje entorno al cual gira la planeación, gestión y control del desarrollo urbano. La propiedad del suelo no es un derecho omnímodo sino un derecho sujeto a obligaciones con formas o modalidades tendientes a equilibrar los intereses privados o públicos, a cada uno lo que le corresponda pero de acuerdo con el derecho a la ciudad. [18: 135] Por otro lado, el autor destaca que en la Constitución mexicana se establece: “la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.” Y destaca que el uso del calificativo de “modalidad” permite que este sujeta a interpretaciones, lo que da lugar a controversias.

Lo que nos da una legislación urbana nacional omisa, que considera de forma declarativa o superficial, lo correspondiente a:

- **La equidistribución de costos y beneficios urbanos**

La renta inmobiliaria no considera su redistribución o captura, se deja de lado la recaudación de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, incluyendo las que se genere sus incrementos de valor siendo este el factor principal de irrationalidad urbana: disfuncionalidad, segregación y destrucción de recursos naturales.

- **El combate a la especulación**

La Constitución no aborda el tema de la especulación, la legislación nacional vigente, se refiere a ella, con planteamientos declarativos de carácter general.

- **La redistribución y captura de plusvalías**

La que se genera en la acción comunitaria en el desarrollo urbano, ya que no se impone a los agentes urbanos la concertación de sus acciones en proyectos urbanos de interés público y beneficio social.

Por lo que no existe un “estatuto urbanístico” de la propiedad del suelo que determine con

precisión los derechos y obligaciones de los agentes urbanos en particular desarrolladores y propietarios. Las legislaciones y prescripciones están desarticuladas y son disfuncionales. Se intentó a través de la LGAH, la cual está fundada en la tesis de la función social de la propiedad, pero al no modificar sustantivamente el contenido del “derecho de propiedad” su ejecución quedó sujeta a la capacidad y voluntad política de los gobernantes, reafirmando el carácter de la legislación urbana nacional como omisa e ineficiente.

En lo que respecta a los actores urbanos, Martim O. Smolka y Laura Mullahy, 2010, (25) nos comentan de los malentendidos desde los que aborda el tema:

- El Estado, ya hablamos de que tiene legislaciones en las que no se imponen derechos y obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria y que estos a su vez garanticen el bienestar de sus habitantes bajo un orden de ciudad.
- Propietarios, son motivados por un poder monopolizador, y todas sus propiedades se ponen en el mercado siguiendo estrategias para obtener una máxima ganancia especulativa.
- Los urbanizadores, equivalen a especuladores depredadores de la sociedad.
- Familias de bajos ingresos, transfieren el suelo de tenencia o propiedad informal según su estricto valor de uso (en vez de valores de intercambio de mercado); la ocupación informal es una estrategia usada por los pobres para “engañar al sistema”; o es inútil gravar las propiedades de los propietarios de bajos ingresos, ya que no tienen capacidad para pagarlos y es más probable que evadan el pago de impuestos.

Concluyendo que hace falta entender mejor el problema y resaltan el problema de la comunicación entre los diferentes actores.

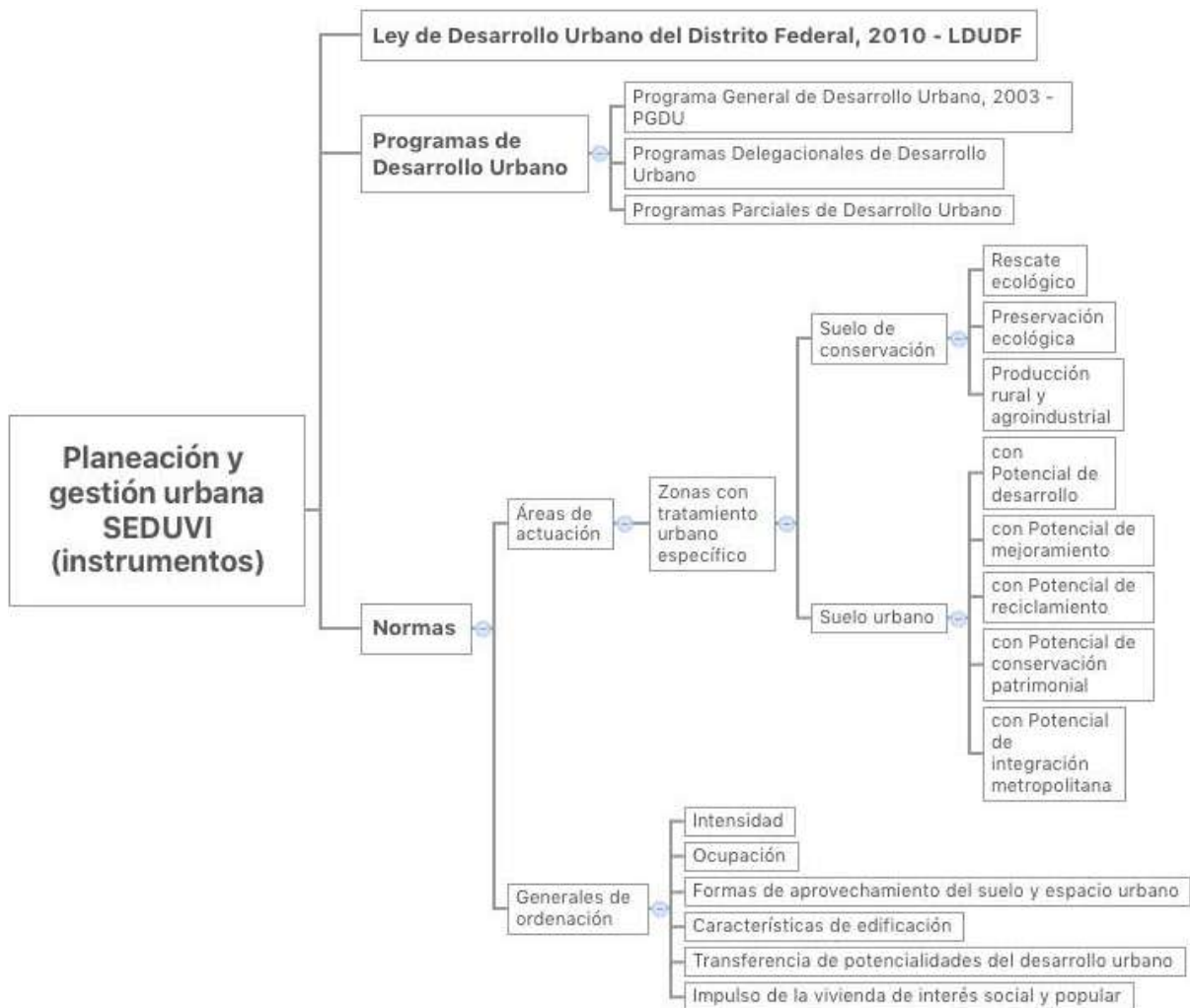
Concluyendo que la propiedad se tiene como absoluta, por lo que no se considera una función social, y si la propiedad del suelo es el eje en torno al cual gira la planeación, gestión y control de desarrollo urbano, es necesario ir a la raíz de la propiedad del suelo, ya que todo indica que no está funcionando. Por otro lado también es importante entender que este cambio aunque es urgente no puede darse de manera veloz ante todo lo que implica. Se sabe que el Estado ha logrado limitar lo que los propietarios hacen con su propiedad, pero no han logrado asignarles obligaciones. Hay discusiones y elementos sin resolver o que aún no se aceptan, ni se han logrado llegar a acuerdos, lo que no permite que procedan estas nuevas visiones de propiedad del suelo.

Para nuestra investigación, es clave el identificar al suelo (específicamente a la propiedad de suelo) como el detonador (eje rector, principal elemento) del problema de la gestión urbana, y como tal tiene un gran impacto en la vivienda. Como tal, se parte de aquí para hablar de la vivienda intraurbana y sus complejidades al ejecutarse.

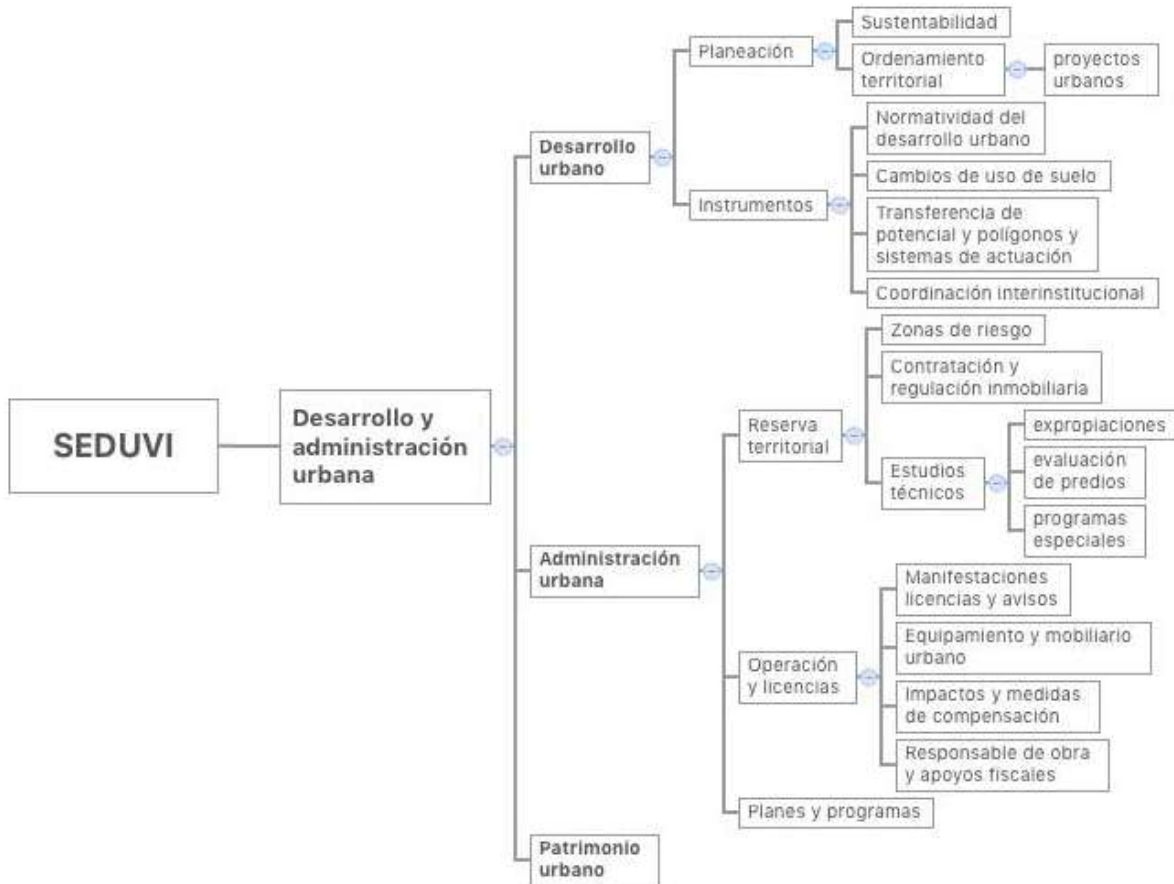
1.6 Gestión, administración y desarrollo urbano (usos, potenciales de suelo, cambios de uso de suelo, etc)



Mapa No.29 Elaboración propia.



Mapa No.30 Elaboración propia.



Mapa No.31 Elaboración propia.

1.7 Mercado de suelo (compra/venta de suelo)

Utilizaremos la definición de “mercado de suelo” de Roberto Eibenschutz y Pablo Beinlure (2009), cuando dicen que para Farvacque y McAulslan, indican que el mercado de suelo está gobernado por las fuerzas de la oferta y la demanda, que determinan las dinámicas de las operaciones y afectan los ajustes a los precios. Sin embargo, a diferencia de otros mercados, la tierra no es un producto homogéneo, y cada parcela es única, con particularidades de en localización y atributos físicos, así como actores diversos que a menudo tienen conflictivas agendas [Julio A. Calderón Cockburn, 1999; mencionado en 29:38]

Es importante el conocimiento del mercado de suelo para que los diferentes agentes: sociales, económicos, públicos y políticos puedan tomar decisiones en relación con el mismo y lo puedan hacer sobre bases firmes, por lo que también es importante que se concientice que este conocimiento va de la mano de estudios sobre el mismo, para evitar así, la adopción de políticas y estrategias limitadas o equivocadas en cuanto a: su compra – venta, definición de políticas públicas y programas políticos en los que está involucrado. Alfredo Delgado y Manuel Perló Cohen en el año 2000, destacan que hasta esa fecha existía una débil presencia de la ciencia económica en el análisis del mercado del suelo y que esto ha llevado a que se otorgue mayor atención a temas como: la participación social de los agentes que intervienen, el acceso de la población al suelo y a las políticas públicas; descuidándose otros temas como: la determinación a la fluctuación

de precios, el volumen de transacciones, la determinación de la demanda, el tipo de competencia existente y el análisis macroeconómico a sus resultados de investigación.

Entonces, siendo que el nivel de conocimiento del mercado el que tiene un impacto sobre la efectividad de las políticas de suelo urbano y la única manera de tener un control sobre esto es sabiendo cuál es la base del conocimiento que se tiene para poder medir y estimar las consecuencias de las decisiones que se tomen. En un estudio que hizo definen que para poder avanzar en el entendimiento de la relación que existe entre el grado de conocimiento que se tiene del mercado y la formulación e instrumentación de políticas públicas. Se puede centrar nuestra atención en dos experiencias:

1- Diseño y evaluación de programas nacionales de suelo urbano

Loa autores concluyen que parece ser recurrente que le atribuyan al mercado de suelo un carácter de especulativo, culpándosele de los problemas de inaccesibilidad, uso ineficiente, encarecimiento artificial e injusta distribución. Destacando que la influencia y comportamiento del mercado de suelo en esto no es definitiva, por ejemplo que el crecimiento permanente de los precios del suelo tiene muchos matices, así como la idea de la intervención directa del Estado como controlador de una parte de la oferta de suelo puede ayudar a regular los precios y garantizar el acceso de los grupos de menores ingresos a mismo. Es verdad que en muchos casos se puede lograr lo anterior, pero en otros podría estar sucediendo lo contrario, es decir, que la intervención estatal genere una demanda artificial de suelo que tenga como efecto una demanda artificial de suelo que tenga como efecto un alza en los precios de suelo en determinadas zonas de la ciudad.

Por lo que es necesario que todos estos supuestos se sometan a una comprobación empírica ya que se toma como un dogma todos estos sucesos en torno al suelo y necesitan ponerse en cuestionamiento y a prueba la efectividad de sus propuestas. Ya que anclar a una concepción cerrada e inmutable del mercado de suelo, no puede sino llevar a fallas y a alejarse del cumplimiento de los propósitos originales. Los autores proponen que se debe de partir de un entendimiento claro, objeto y bien fundamentado de la realidad del mercado de suelo, y que éste puede lograrse, en parte, desarrollando un conocimiento sobre el mismo.

2- La actualización de los sistemas de cobro de impuestos a la propiedad raíz

Se parte de la importancia que tiene el que la información sea clara y transparente acerca de los gravámenes locales relacionados con la propiedad inmobiliaria, ya que este constituye el soporte principal del sistema tributario de los municipios y tiene un estrecho vínculo con el catastro, por lo que el desarrollo eficiente tanto de funciones de administración tributaria como de funciones técnico-catastrales se vuelve vital.

En este tema podemos ver que también los cambios de orden jurídico que hace el gobierno, influyen en la planeación urbana y por lo tanto impactan también a su vez en el mercado de suelo, en la importancia que tiene la recaudación de los tributos en donde al reforzarse la municipalidad en los ochentas, otorgándoles a estos el llevar a cabo esta tarea, para la cual no tuvieron la capacidad suficiente, viniéndose a bajo. Sumándose la espiral inflacionaria de 1983, que hizo políticamente complicada la elevación de las tasas impositivas a los sectores de población cuyo nivel de ingreso se vio fuertemente reducido y no existían indicadores básicos de funcionamiento del mercado inmobiliario en particular la tendencia de sus precios, al no conocerse esta información no se puede hacer un cobro justo y por lo tanto ni planear, ni invertir en la ciudad. Así los municipios sin presupuesto ni capacidad administrativa, casi abandonaron en su totalidad la actualización del catastro y por lo tanto de su valor, lo que lleva a una subvaluación con respecto a los valores comerciales, contribuyendo a la desconfianza y falta de legitimidad en el pago de impuestos. El mantener el catastro actualizado además permite una plataforma para calcular los ingresos potenciales que podría generar la propiedad inmobiliaria del futuro, así como un conocimiento del volumen de movimiento del mercado, el número real de operaciones de compra-venta que tienen lugar y detectar a los agentes que no declaran sus operaciones las autoridades

fiscales.

Los autores cierran con 6 recomendaciones, en seguir estudiando el mercado de suelo para encontrar cómo vincular los precios de suelo con las finanzas locales. Conocer los procesos de formación de precios y los efectos de las políticas públicas urbanas causan sobre la propiedad y el precio de suelo. Que se siga avanzando en una metodología analítica que permita mayor compatibilidad y que no nos haga depender exclusivamente de casos particulares. Sin olvidar que para poder formular una interpretación primero debemos de contar con la información (ejemplo: observatorios inmobiliarios). No olvidar que este campo de conocimiento tiene una importancia estratégica en el análisis del desarrollo urbano nacional.

2. Suelo como problema

Los principales problemas del suelo que tenemos son el saber cuánto suelo se requerirá para que la ciudad pueda seguir su correcto funcionamiento, esto incluye el dar cabida a los nuevos hogares que se irán formando y todos los servicios que se demandarán de este incremento de población que habitará en la Ciudad de México. Todas estas actividades se realizarán en un espacio en la ciudad que necesitará un suelo con determinadas características y relaciones con otras funciones existentes de la ciudad. Una forma de acceder a esta información y de llevar a cabo las cuantificaciones necesarias es partir del análisis de las proyecciones de vivienda futuras, con esto es posible aproximarse a los requerimientos de suelo para uso habitacional y del resto de los requerimientos de servicios urbanos y su respectiva cuantificación y relación con el suelo de la ciudad.

Otro de los problemas principales parte de entender qué actores y agentes sociales se involucran y cómo intervienen en el suelo urbano en general, qué necesidades tienen o cómo usan este recurso para ello. Por lo que nuestra pregunta de investigación será:

¿Quiénes intervienen el suelo urbano y con qué intención?

· **Infraestructura, equipamiento, servicios públicos, espacio público y definición de (ANP's) Áreas Naturales Protegidas, a través del Sector público.**

El Sector público cuando hace sus planes de ciudad y los ejecuta en el territorio o en su defecto ejecuta acciones sin necesariamente seguir un plan, sus decisiones definen la morfología y estructura del suelo desde donde los demás actores se apropiaran del territorio partiendo de esta estructura definida. La no definición de la estructura de un territorio a su vez también lo es ya que esta ha dado lugar a los asentamientos humanos irregulares que llevan consigo un tipo de estructura aunque no sea la más afortunada.

· **Vivienda, comercio y oficina a través del Desarrollo Inmobiliario.**

El Sector inmobiliario, busca donde invertir su capital para ponerlo en circulación y obtener de ello una ganancia, así como también busca satisfacer sus necesidades, desde tener casa, un espacio de oficina o de comercio o lugar de intercambio de bienes de consumo. Se rige en la norma establecida por el sector público para ejercer estas acciones de desarrollo en el territorio.

· **Vivienda a través de la apropiación ilegal.**

Al no existir en el mercado oferta para los sectores de menos de 5 salarios mínimos estos se han apropiado de territorio para ubicar sus viviendas a través de procesos no oficiales que les han dado acceso a una vivienda a través de la obtención ilegal de suelo.

¿Cómo obtienen el suelo urbano cada uno de nuestros agentes/actores urbanos?

Es a través de reservas de suelo urbano, como:

- a) Vacíos urbanos (baldíos)
- b) Reciclaje (cambios de uso de suelo)
- c) Suelo ejidal/comunal (que se integra a la ciudad).

Suelo de propiedad social que constituye la principal reserva de suelo para la vivienda.

Compra de suelo por desarrolladores inmobiliarios, adquisición de suelo por instituciones públicas, como infonavit (en una época), fovissste, invi (de alguna manera).

En general todos los agentes (en especial más recientemente), obtienen el suelo a través del mercado y ese es otro de los principales problemas del suelo, que no se regula el precio de mercado y el precio comercial para que mantengan una coherente relación y esto permita un acceso a la vivienda para todos. El sector público se ha desligado de sus reservas territoriales y se dedican ahora sólo a facilitar el otorgamiento de vivienda a través de programas que fomentan su financiamiento y producción, pero no se enfocan en alternativas para obtener el suelo a un precio accesible, por lo que se ha venido usando suelo ejidal cada vez mas retirado de la ciudad, inercia que se pretende terminar.

Para vivienda, cada actor o agente ha obtenido el suelo de la siguiente manera:

- *Ley agraria 1992, los **gobiernos estatales y municipales** deben abogarse a la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano de las ciudades. La evidencia práctica es, con pocas excepciones, la constitución de reservas territoriales por parte de los distintos organismos de vivienda, federales y estatales ha mostrado ser poco eficaz y sostenible (procesos de urbanización irregular han continuado) [21: 263]*
- *Si, en la época de oro del régimen autoritario, la **expropiación** era el instrumento mediante el cual se obtenía tierra para la construcción de infraestructura, de conjuntos habitacionales e incluso para la regularización de la tenencia de la tierra, desde principios de los años noventa se ha observado un descenso notable en su utilización. [22]*
- *1995-2000, la constitución de **reservas territoriales** representó en promedio 12% de la superficie anual incorporada al crecimiento espacial de las ciudades (Iracheta, 2005:57)*
- ***Organización ejidal**, es la que aparece como la principal promotora de los asentamientos populares, en 42% de los casos.*
- **CONAVI**, a través de un subsidio que otorga a (OEVI's) Organismos Ejecutores de Vivienda, estos pueden adquirir el suelo y comenzar la construcción de las viviendas (dentro de los polígonos de contención urbana).
- **FONHAPO**, pide se organice la gente en grupo y se hagan de un terreno para poder aplicar a un apoyo para su vivienda. Es Producción Social de vivienda asistida, dan acceso al a vivienda y a sus fuentes de financiamiento. Vivienda + subsidio + financiamiento + asistencia técnica. FONHAPO, fue un actor institucional destacado en materia de vivienda básica y progresiva, los organismos estatales de vivienda fueron los agentes más activos en la canalización de crédito otorgado a través de proyectos habitacionales en los que participaban como promotores grupos sociales organizados, sindicatos, los institutos de vivienda y empresas privadas. los gobiernos estatales los constituyeron en herramienta para constituir y administrar reservas institucionales de suelo mecanismo que hasta ahora se muestra como el más eficaz para la intervención pública en la regulación del mercado de suelo en ciertos casos los institutos actúan también como desarrolladores de las reservas y en otros este papel es trasladado totalmente a empresas privadas. [36]
- **CORETT**, organismo encargado de llevar acabo las expropiaciones y a su vez las regularizaciones de tenencia de la tierra. Actualmente se transformó en INSUS.
- **INVI**, El Programa de vivienda de la Ciudad de México es su responsabilidad, El programa

opera en dos vertientes: 1) Vivienda en conjuntos habitacionales. En predios con uso de suelo habitacional, servicios y equipamiento urbano. Opera fundamentalmente a través del reciclamiento de predios que tenían otro uso y de la sustitución de vivienda (deteriorada). 2) Mejoramiento de vivienda. Principalmente se desarrolla en Delegaciones periféricas. Apoyo a procesos de autoadministración y autoproducción de vivienda en la ciudad. También tiene 2 programas complementarios: Rescate de la cartera hipotecaria, para que las familias consoliden su patrimonio a través de negociaciones y Reserva Territorial. El INVI adquiere suelo para la construcción conjuntos habitacionales. A través de compra/expropiación/desincorporación de la reserva inmobiliaria con que cuenta el gobierno de la ciudad.

- **SHF**, a través financiar la construcción es decir apoya de forma directa a desarrolladores en proyectos, también a través de intermediarios financieros y Agencias Productoras de Vivienda, se financian acciones de la banca social a través del crédito sindicado (2017). [35]
- **INFONAVIT y FOVISSSTE**, de las reservas y donaciones de tierra que el gobierno realizaba (1989) y se ponían en venta, estas instituciones oficiales de vivienda compraban secciones de esos fraccionamientos para desarrollar vivienda y dar prestamos a sus derechohabientes. Actualmente, sólo dan prestamos y asignan requisitos para dar esos prestamos a vivienda de ciertas características.

Regularización se suelo informal, como principal mecanismo:

Como consecuencia de la forma en que se atiende el acceso a la vivienda y se le otorga un suelo, tenemos que la principal forma de acceso a vivienda (sobre todo social o popular, pero también de altos ingresos o de campos de golf) es construida ilegalmente en suelo apropiado, suelo en general no apto para el desarrollo de vivienda. La **regularización**, *se ha convertido en uno de los mecanismos más importantes del proceso de urbanización actual, cuya planeación ha tenido que seguir (en vez de conducir) a un mercado en el que los núcleos agrarios tienen un papel fundamental.* [22] Consentir la **urbanización irregular** del suelo para luego regularizar y realizar acciones de mejoramiento urbano y la incorporación de servicios urbanos.

Desarrollo de políticas y programas de suelo y vivienda popular, que definan financiamiento y permitan una gestión colectiva:

Son los principales factores en juego que han operado durante las últimas décadas en sentido opuesto al adecuado funcionamiento de un **mercado regulado** de suelo para la vivienda popular. (...) **La incorporación planificada de suelo para vivienda popular**, requiere de una intervención firme de los gobiernos municipal y estatal, orientada a intervenir activamente en el mercado del suelo y, al mismo tiempo, bloquear los procesos de urbanización irregular (lo que entre otras cosas requeriría finiquitar o poner fuertes condicionantes a la ejecución de programas de regularización).[22] Los programas e instrumentos destinados al acceso y al suelo urbanizado por parte de la población de mas bajos ingresos, políticas de desarrollo urbano poseen un papel estratégico para el desarrollo de políticas y programas de suelo y vivienda popular y a la inversa estos constituyen un elemento clave para la viabilidad de las primeras, experiencias muestran que no es imposible incorporar la vivienda popular a la regulación del proceso de urbanización y si se aplican **políticas que converjan programas consistentes de financiamiento de dicha vivienda y de habilitación y urbanización de suelo destinado a albergarla**, los programas de vivienda popular deberían de dar cabida a la **gestión colectiva** de los beneficiarios, ya que ésta constituye un mecanismo que ha probado sus potencialidades, debido a que ésta constituye una forma de acceso a la vivienda que permite remontar obstáculos que la promoción privada y el financiamiento individualizado (aún mediando subsidios) no hace posible.[38]

2.1 Acceso al suelo (planeación urbana, ordenamiento, mercado)

Precios elevados (e inaccesibles) de la tierra urbana habitada [43]:

El acceso a la tierra no es problema. El acceso a la tierra habitada es el problema. La insuficiencia en la oferta de tierra habitada a precios accesibles para la población urbana pobre. La escasez de tierra habitada y la consecuente magnitud y persistencia del fenómeno de la informalidad o informalidad o irregularidad en la ocupación del espacio urbano son características emblemáticas de las ciudades Latinoamericanas.

Tierra habitada (piso mínimo de urbanización): tierra asignada para uso urbano y equipada con infraestructura básica, incluyendo el acceso (aunque sin pavimentación) a la red vial urbana, iluminación pública, agua, sistemas de alcantarillado sanitario y drenaje de aguas pluviales, así como electricidad y telefonía.

Patrones de informalidad deben ser entendidos sólo como una de las manifestaciones de la cuestión más amplia de la incapacidad estructural de los mercados de tierra urbana para proveer una oferta suficiente de tierra habitada a precios accesibles.

El precio de tierra habitada, así como los precios en otros mercados, es determinado por la oferta y la demanda. La oferta de la tierra depende de la cantidad que se ofrece (produce) cada año, la cantidad que es retenida por el mercado y la intensidad del uso de la tierra habitada existente.

La demanda depende de la renta anual de la formación de nuevas familias, ajustado a sus ingresos y/o poder adquisitivo, sus preferencias y el valor de otros ítem izados en sus presupuestos. Es difícil proveer de una total discusión de todos los factores que afectan el comportamiento de los precios de la tierra (se mencionan los emblemáticos).

La escasez de oferta de tierra habitada se descompone en:

- 1) Factores asociados a la “producción” de esas tierras por el gobierno; sea de manera directa (como urbanizadora) o indirecta. En este caso a través del papel de “facilitador” adoptado por la autoridad en acuerdo, con el sector privado.
- 2) Factores asociados a la utilización del stock disponible de tierras habilitadas; los que a su vez se dividen en: retención de tierras (vacíos urbanos), y normas y regularizaciones urbanísticas que inciden sobre la intensidad de uso del suelo urbanizado disponible.

Esto se atribuye a:

- **Escasez de recursos públicos:**

Por ejemplo, una base de tributación insuficiente; incapacidad de implementar políticas reparadoras en la atención de las necesidades de urbanización de las áreas ya consolidadas, como otras de carácter más preventivo, a través de la oferta suficiente de nuevas áreas urbanizadas. Favorecimiento de políticas curativas en vez de preventivas. Las políticas de recuperación de plusvalías no son consideradas.

- **Prácticas especulativas de los propietarios y loteadores:**

Vacíos urbanos, tierras que se mantienen fuera de mercado, si estas tierras son incluidas aumentarían la oferta con posibles efectos inmediatos sobre los precios vigentes de los terrenos. Retener terrenos es por expectativa de que suba su precio (expectativa de mayor demanda futura, internalización de externalidades creadas por el desarrollo de la zona) o cuando uno o pocos propietarios son dueños de una gran cantidad de terrenos en una zona o por “leap froggin”. Existen vacíos urbanos que pueden no encontrar demanda solvente y estar abandonados.

- **Impacto del ambiente regulatorio sobre los precios:**

Persistente disciplina urbanística aliada a las sugerencias de una regulación exagerada o equivocada con el uso del suelo. Considerar dos fuerzas (que alzan los precios): 1) Normas y

regulaciones elitizantes, que buscan excluir a las “clases peligrosas” para proteger los privilegios de los ricos. 2) Complicidad o actitud contemplativa de autoridades públicas locales con irregularidades practicadas por loteadores y favorecer programas curativos de regularización (sin retorno de ingresos para el Estado) dan al mercado.

- **Migraciones de los pobres (macroeconomía)**
- **El legado de la estructura de la propiedad (concentrada, etc.)**
- **Factores culturales que inciden en la desobediencia de la ley, a las normas y regulaciones oficiales.**

Inversión de la infraestructura y servicios, por qué no se llevan a cabo inversiones en zonas pobres, esto es frecuentemente reforzado por la racionalidad de la “productividad urbana”, según el cual el escaso capital debe de ser invertido en áreas en las cuales el retorno directo o indirecto sea mayor. Retornos directos se refieren a la extracción, por medios fiscales, de los incrementos del valor de la tierra resultantes; mientras los indirectos son derivados de la atracción de otras actividades que refuerzan la base tributaria. En la práctica, con todo, raramente estos incrementos de valor son recuperados, y las inversiones indirectas, en general reiteran las ya abismales diferencias intraurbana. Esto además genera la supervalorización de ciertas áreas ya equipadas. La falta de una metodología en la localización espacial del gasto público abre el camino para varias formas de clientelismo y corrupción, agravando los problemas existentes.

Los precios elevados e inaccesibles de suelo habilitado como les llama Smolka [43], es el punto clave del problema del suelo no sólo en la Ciudad de México sino en Latinoamérica y en los siguientes puntos ahondaré un poco más en el caso específico de la Ciudad de México.

2.1.a Falta de programas de vivienda popular flexibles

Gestión colectiva de beneficiarios mecanismo que ha probado sus potencialidades, debido a que ésta constituye una forma de acceso a la vivienda que permite remontar obstáculos que la promoción privada y el financiamiento individualizado (aún mediando subsidios) no hace posible. Lo anterior por las siguientes razones fundamentales:

- a) posibilita e implica que el propio promotor como entidad colectiva, toma a su cargo la recuperación del crédito;
- b) permite superar los límites de la precariedad de la economía individual de las familias beneficiarias del crédito, a través de su habilitación en un marco de esfuerzo colectivo;
- c) la promoción autosugestionada popular constituye, de modo espontáneo, un modo descentralizado de gestión de programas habitacionales

Más allá de sólo financiar vivienda es apoyar un conjunto diverso de procesos habitacionales. El elemento clave para la política de vivienda popular: es el suelo. Su instrumento fundamental: Los programas e instrumentos destinados al acceso y al suelo urbanizado. Dos alternativas:

a) FONHAPO,

En su momento representada, en parte, por el modelo de Fonhapo pero que requeriría ser articulado con programas adecuados para garantizar una oferta y habilitación de suelo adecuadas

- financiamiento de distintas alternativas habitacionales adaptadas a las distintas posibilidades de la población demandante

- incorporar el elemento de progresividad en la producción de la vivienda y el hábitat popular

- organización de la demanda e incorporación de la gestión colectiva en la realización de los proyectos y en el ahorro popular

- aplicación de subsidios

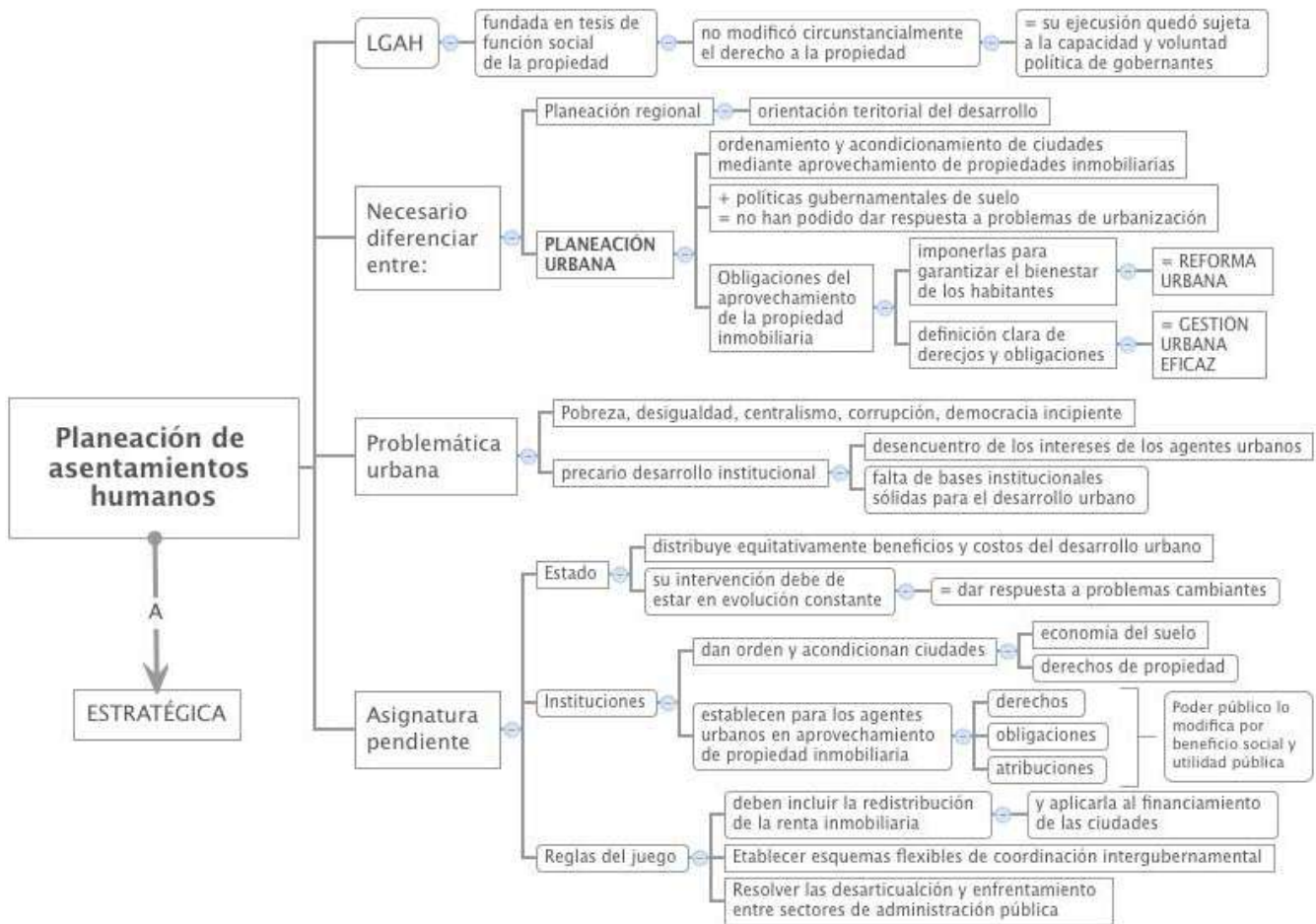
b) Política Federal de vivienda.

- otorgar al mercado y a la empresa privada el control total del proceso de promoción gestión y producción de la vivienda popular

- mecanismos individualizados de acceso al crédito y de expresión de la demanda
- promoción privada y sustitución de todo mecanismo colectivo por el subsidio individualizado a la demanda

2.1.b Falta de la definición de la función social en el derecho de propiedad

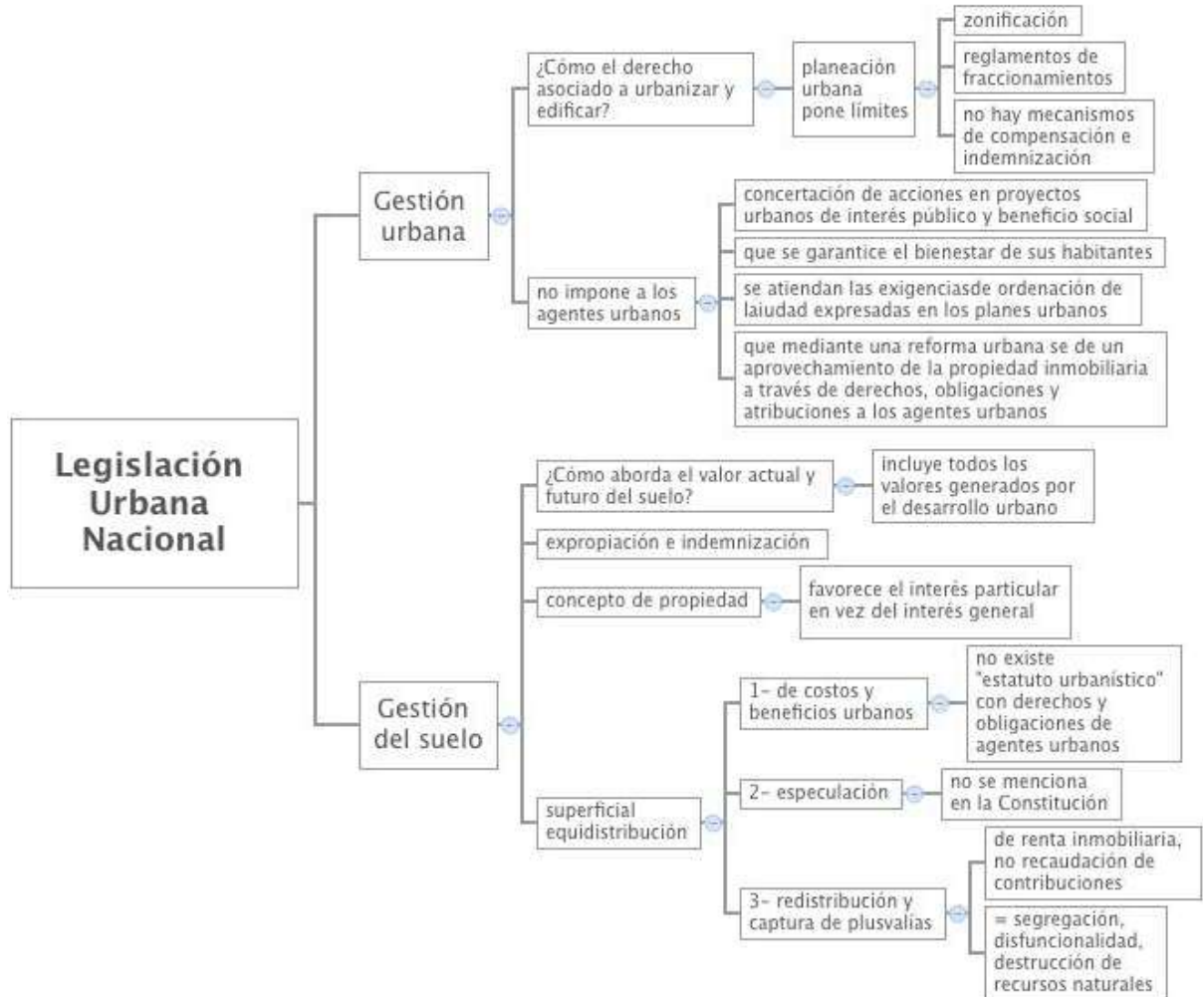
En lo que respecta al derecho a la propiedad del suelo y a su función social: *La propiedad del suelo, es el eje entorno al cual gira la planeación, gestión y control del desarrollo urbano no es un derecho omnímodo sino un derecho sujeto a obligaciones con formas o modalidades diferentes tendientes a equilibrar los intereses privados y públicos "a cada uno lo que le corresponda pero de acuerdo con el derecho a la ciudad" aforismo romano. En consecuencia la definición clara de los derechos y obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria es prerequisite de una gestión urbana eficaz, incluyente y sustentable. [18:135]* pero donde la Constitución reconoce en la propiedad un interés público y establece su regulación en beneficio social, como está sujeta a interpretaciones al son estar bien definida y clara, esta está sujeta a interpretaciones, dando lugar a controversias y no asegura la "función social".



Mapa No.32 Elaboración propia. Fuente: Alberto Rébora Togno, 2010 [18]

2.1.c Derecho a la propiedad, desde el derecho a urbanizar y edificar y en cómo se aborda el tema del valor actual y futuro del suelo

Es desde la legislación urbana nacional, que se rige el derecho a la propiedad, desde la que es necesario entender principalmente 2 cosas, cómo es el derecho a urbanizar y edificar y en cómo es que se aborda el valor actual y futuro del suelo. Para el primer punto, la planeación urbana pone límites a través de una zonificación, reglamentación de fraccionamientos y de los mecanismos de compensación e indemnización ante expropiaciones, etc. y para el segundo, el propietario del suelo es quién por derecho constitucional puede apropiarse de todos los valores generados pone el desarrollo urbano.



Mapa No. 33 Elaboración propia a partir de Alberto Rébora Togno, 2010 [18]

2.1.d Falta que los Planes urbanos garanticen sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones

Los Planes Urbanos, surgen desde la Legislación y contienen las indicaciones más detalladas de principalmente 2 cosas: cómo se regulará el uso de suelo y cómo se territorializarán las acciones

de conservación, mejoramiento y crecimiento urbano. Es necesario que dentro de estos planes urbanos se especifique qué instrumentos debe aplicarse claramente en cada caso, así como el uso de la zonificación para el suelo debe de simplificarse y circunscribirse a estudios de impacto urbano – ambiental, lo que permitirá que según el problema sea la forma de atenderlo y así lograr cierta flexibilidad sin caer en la ambigüedad. Actualmente los Planes urbanos no garantizan sus derechos ni el cumplimiento de sus obligaciones, debería incluirse en ellos la programación y presupuestación del gasto público, para tener claro desde la conceptualización de los proyectos su viabilidad económica y política, y para que también se contemple la viabilidad social es necesario que los procesos se ciudadanicen para que la comunidad pueda apropiarse de los proyectos y programas a través de mecanismos de participación ciudadana que aseguren así la realización de los proyectos. Para poder dar mejor atención se recomienda la existencia de Instituciones Municipales de Planeación que regulen, controlen y verifiquen todo esto.



Mapa No.34 Elaboración propia a partir de Alberto Rébora Togo, 2010 [18]

Lo más importante a tener claro, es que la actual forma en la que se lleva a cabo la **gestión urbana trae como consecuencia la inevitable consecuencia de que su ejecución ha quedado sujeta a la capacidad y voluntad política de los gobernantes**, aunque la LGAH esté fundada en la tesis de la función social de la propiedad, ya que no modificó sustantivamente el contenido del derecho de propiedad que era indispensable para lograr un cambio y que la gestión urbana recaiga sobre la coordinación conjunta de los 3 sectores en unísono desde una definición clara que defina sus acciones, así como de sus derechos y obligaciones.

“Lo que hace falta es un nuevo acuerdo político, social y económico en el país”. Eso es lo que mata. [*Entrevista #2 que se realizó al Arq. Arturo Aispuro, mayo del 2016 (ver anexo 1)] Entiendo que en estos días sobre todo la Política, es un problema importante para la gestión urbana.

2.1.e Presiones en el suelo globales



Mapa No.35 Elaboración propia.

El entender el espacio desde una concepción de geografía económica para enriquecer el entendimiento de la ciudad con una cualidad de “global” y tener en nuestro imaginario todo lo que esto significa y que estos procesos globales se terminan traduciendo en espacios construidos que conforman nuestra Ciudad de México.

Esa cualidad espacial global debe contener la suma de las categorías:

- Estrategia de mercado y desarrollo económico
- Habitabilidad y urbanidad
- Bienestar social y público

Cuando estas categorías trabajan juntas nos permiten “derecho/hacer ciudad”. Básicamente el “mercado de la vivienda” y todos los procesos relacionados en torno a el, están relacionados con el capital global en lo que respecta específicamente a la inversión en vivienda (industria de la construcción y desarrollo de vivienda).

vivienda=(estrategia de mercado+habitabilidad + urbanidad + bienestar social/público)=derecho/hacer ciudad

Siendo el capital (como un cliente a satisfacer), al que si se le da el lugar que le corresponde se sabe por consiguiente que las inversiones de capital en el espacio, a su vez también tienen un elemento social (como un cliente a satisfacer) por lo que esas inversiones en el espacio tienen la responsabilidad de dar empleo a las personas, acceso a servicios urbanos, espacios comunales, espacios públicos, desarrollo de su cultura, etc.

Se debe considerar la opinión de los tres sectores:

1. Sector Privado, reconociéndolo como el flujo económico.
2. Sector Público, como el que regula la inversión siendo su papel el de “moderador” entre sector privado y social.
3. Sector social, como un sector que debe tener inclusión en la inversión a través de tener como objeto el de satisfacer sus demandas básicas, elementos que además de ser claves para el desarrollo económico, tienen cualidades espaciales particulares que se ven reflejadas en la estructura urbana de nuestra ciudad.

Una propuesta urbana, que considere la presión que ejerce ese “capital global”, nos permite una planeación estratégica a futuro, más aterrizada, sus acciones serán más reales para todos los sectores y agentes involucrados. Entender en una propuesta urbana la relación entre la presión del capital global, la norma, la política pública, objetivos de gobierno, demandas sociales, el libre mercado, la valorización del suelo, su relación con el desarrollo de vivienda, es entender la influencia global en el suelo, que ejerce presión determinando ciertas consecuencias a ser identificadas para poder ser atendidas en una propuesta urbana, definiendo claras acciones.

Cómo es que los procesos de la globalización (lógica del capital global) reflejado en las cadenas productivas y cómo dentro de la reestructuración geográfica de la economía mundial, la ubicación de transnacionales en la Ciudad de México aporta elementos importantes a la definición de conceptos como “centralidad urbana”. Elementos que son regidos por la elección de una ubicación espacial, la cual debe contar con ciertas características para estas transformaciones ubicadas dentro de un predio dentro de la ciudad (intraurbano), pueden asentarse e influir en su desarrollo económico. La ubicación de capitales globales en el espacio de la ciudad es considerado como

estratégico para el desarrollo de la ciudad y ha venido influyendo fuertemente en la Política Urbana adoptada por el Estado, pero sin actualizar sus acciones para poder cumplir sus objetivos políticos a través de un Plan Nacional de Desarrollo, que tiene por objeto el de dictaminar la ubicación de funciones, recursos y procesos urbanos en el territorio nacional. El papel del Estado, se vuelve crucial al ser quién encamina y facilita elementos para que se de la necesaria transformación de la ciudad, hacia un crecimiento estratégico y sustentable. Situación que impacta fuertemente en su morfología urbana (desarrollo inmobiliario, alta densidad, etc.), costos de suelo (gentrificación, acceso a la vivienda, a los recursos urbanos, etc.), desarrollo social (fuentes de empleo, movilidad, etc.), etc.

Busco repensar la ubicación de funciones, recursos y procesos urbanos en la ciudad de manera estratégica. Considerando que a través de las demandas que hacen las transnacionales (actores detrás del capitán global) para ubicarse en el espacio de la ciudad es que este espacio se define incluyendo elementos como la red global, cadenas de producción, flujos globales, procesos de acumulación de capital, la reestructuración por las crisis, el juego en la búsqueda del poder político (con base en una mayor capacidad económica), así como una sobre acumulación de capital acompañada de una destrucción creativa (ver Capítulo I, sección 4). El capital global tiende a buscar en la ciudad “centros o centralidades urbanas” que por estrategia de mercado son las zonas donde una inversión es más redituable (genera mayores ganancias). Estas zonas centrales o centralidades, traen consigo una serie de procesos únicos que aunque son procesos globales, en la Ciudad de México tienen una cierta similitud en general a otros países, pero más similitud tenemos a los países de Latinoamérica. Otro elemento a destacar es la interrelación que existe con los fenómenos virtuales, que aunque no tienen un espacio físico definido, estos afectan en la concepción y uso del espacio. Como por ejemplo, los flujos de información, flujos de capital, tiempo - costo, etc. Y que a pesar de la tecnología existente que lo hace posible, existen las centralidades, la tendencia a la ciudad compacta y a la concentración de funciones en ellos.

Concluyendo que si todo está en constante y necesaria transformación, también lo está el concepto del espacio, que es utilizado para recibir al capital global, sus funciones, con el uso y consumo de sus recursos y servicios urbanos.

2.2. Políticas desarticuladas (visión, coordinación)

No existe una articulación entre las políticas federales de **financiamiento de vivienda** y una **política nacional de suelo urbano**. Por lo que quedan completamente desarticuladas también de las **políticas de desarrollo urbano**: abasto de agua, infraestructura, movilidad, ausencia del ordenamiento ecológico territorial. Lo que genera una **falta de política pública sustentable**. Siendo lo que hace falta **el establecer una política de suelo vinculada con otras complementarias, a través del estudio de las vocaciones del suelo**. [14:411-412]

Sin embargo, en el 2014, la SEDATU, se volvió la responsable de la política de vivienda y en ella se sectorizarán la CORETT, el FONHAPO y la CONAVI. Este cambio es con el objeto de lograr una alineación de acciones en materia de tierra, de financiamiento y vivienda, por ello la SEDATU coordinará la política de vivienda y encabezará la Comisión Intersecretarial en la materia que suscribirá convenios de colaboración con gobiernos estatales y municipales. [36] el INSUS, Instituto Nacional del Suelo Sustentable que sustituirá (2015) a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

SEDATU trabaja con información de INEGI en la creación del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, considerando que en materia de desarrollo urbano son muy importantes los censos de población y de vivienda porque identifican el inventario nacional, la ubicación o las carencias y a partir de esta información, la dependencia a su cargo, puede diseñar e instrumentar nuevos programas y acciones en sus políticas públicas. [37] El Instituto Nacional del Suelo Sustentable tiene como objetivo planear, diseñar, dirigir, promover, convenir y ejecutar programas, proyectos,

estrategias, acciones, obras e inversiones relativas a la gestión del suelo, con criterios de desarrollo territorial, planificado y sustentable. De acuerdo con los ejes rectores sustantivos que se desprenden de los programas, documentos e instrumentos normativos que contienen y regulan la Política del Suelo. Parece que se están encaminando, pero aún hay mucho trabajo por hacer, no esta aún aterrizado cómo se logrará esto que se esta implementando con estos cambios.

Un elemento clave, por otro lado, es el **financiamiento de la urbanización**, que puede implicar la conversión de un suelo a urbano o un cambio de uso de suelo. Fenómeno que vuelve indispensable el de desarrollar políticas que converjan programas consistentes de financiamiento de habilitación y urbanización de suelo destinado a albergar diferentes tipos de vivienda, así como propuestas de tributación de la tierra. Por lo que consideramos que quizá uno de los problemas es que se maneja al suelo como un elemento implícito con la vivienda (ya que no puede ubicarse una vivienda en la ciudad si no se cuenta con un suelo determinado para ubicarla) siendo entonces que desde los programas de vivienda se deja como un supuesto la gestión de suelo pero es indispensable que se defina cada una por separado y sin embargo trabajen juntas bajo un mismo objetivo: el de la ubicación de vivienda estratégica que brinde a los ciudadanos bienestar y una vida digna en la ciudad. Teniendo especial atención (retomando lo que Antonio Azuela comenta [32:9]) en la definición de una herramienta de gestión del suelo que se considere que dentro de uno de los usos que tendrá ese suelo será la de albergar diferentes tipos de vivienda y entre ellos el caso delicado de la vivienda social y que desde el trabajo en conjunto con los programas de vivienda que se defina que en que tipo de suelo y que tipo de vivienda debe albergarse, considerando a su vez la visión macro de toda la ciudad definida en un planeación estratégica urbana de la ciudad. A la vez que se relaciona con un plan que defina alternativas a los programas de regularización para romper el círculo vicioso de reproducción de la pobreza perpetuado, por lo que se tendrá que integrar también a programas de regularización.

Programa de vivienda + Planeación estratégica urbana + Gestión de suelo + Programa de regulación de tierra

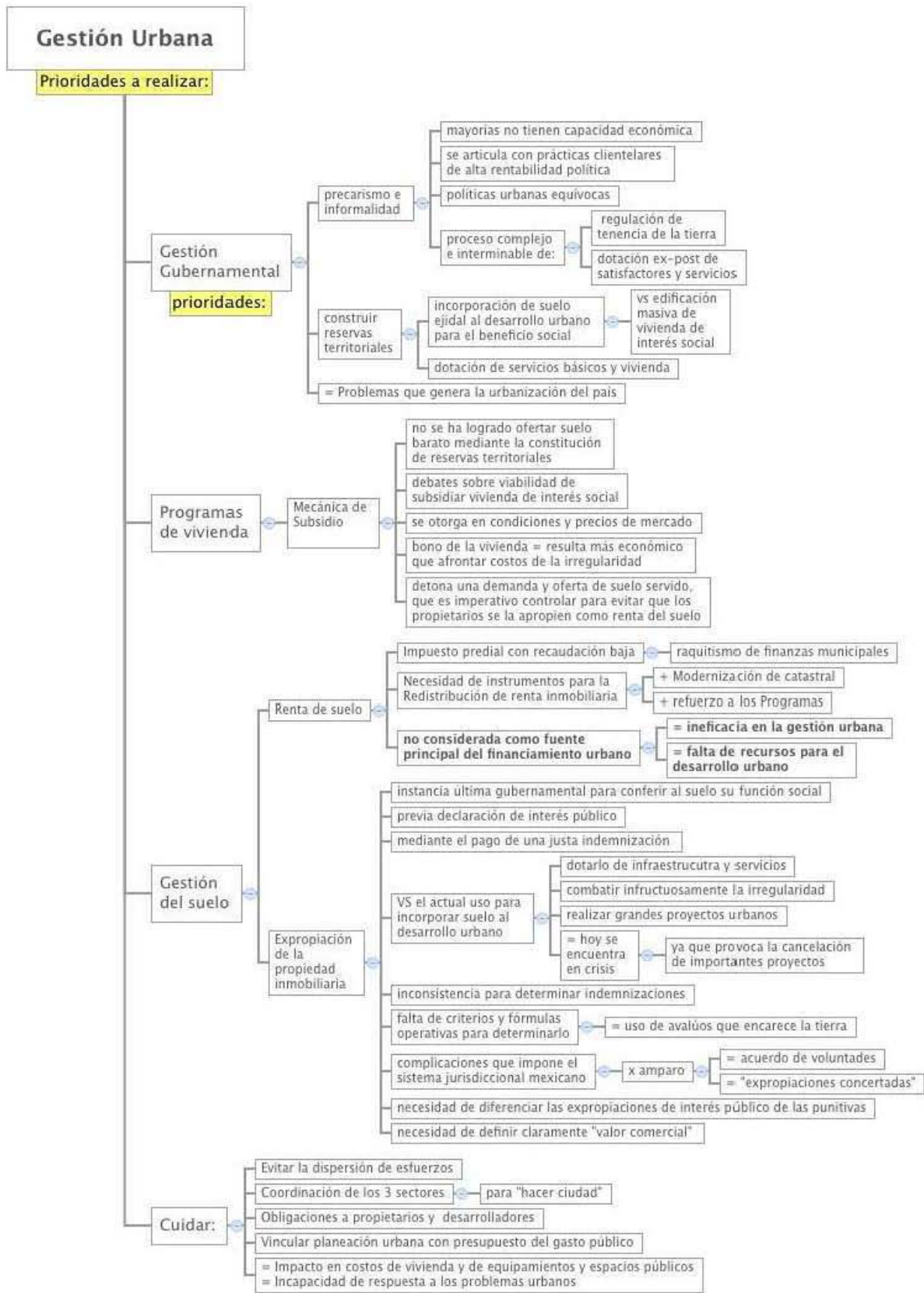
La manera en que esto se implemente, y se considera que es directamente proporcional a su capacidad de integrarse que la población puede obtener una mejor vivienda, ya que esta relación define las formas de obtención de vivienda para la población.

2.2.a El financiamiento de la vivienda no está ligado a la urbanización (en un suelo)

Un elemento clave es el financiamiento de la vivienda ligado a la urbanización (en un suelo) y aplicar políticas que converjan programas consistentes de financiamiento de dicha vivienda y de habilitación y urbanización de suelo destinado a albergarla (ver Capítulo II, sección 3.2 y Capítulo IV, sección 3.3).

2.2.b Falta de coordinación de los tres sectores desde la gestión urbana que se evidencia en el precarismo e informalidad, así como en la falta de construcción de reservas territoriales

El análisis de la “gestión urbana”, anteriormente lo concluí, diciendo que es la administración de todo lo que tiene que ver con el espacio urbano, donde en su relación con la vivienda y el suelo urbano es indispensable el coordinar a los 3 sectores (público, económico (privado) y social) para



Mapa No.36 Elaboración propia a partir de Alberto Rébora Tognó, 2010 [18]

poder “hacer ciudad”. Siendo que desde la gestión gubernamental hay 2 aspectos principales a considerar: el combate al precarismo e informalidad y la necesidad de construir reservas territoriales. Para el primer punto se parte de que esto es consecuencia de la falta de capacidad económica de las mayorías para acceder a una vivienda, sumándole las prácticas clientelares de alta rentabilidad política a corto plazo que los gobernantes aplican para obtener votos, y les permite regirse por políticas urbanas equívocas que han venido trayendo consecuencias desastrosas para la ciudad y se ha caído en un círculo interminable de regulación de tenencia de la tierra y dotación ex - post de servicios y satisfactores. Respecto al segundo punto, parte de la regulación en la incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano y la falta de claridad de que este debe de hacerse con un objetivo en el “beneficio social”.

Dentro de todo esto existen varias gestiones que deberían de transformarse o evolucionar la forma en la que se llevan a cabo, como lo son:

- Las mecánicas de subsidios para los programas de vivienda, en donde si no se ha logrado construir reservas territoriales, pues tampoco se ha logrado el tener suelo barato, por lo que se entra en discusiones sobre la viabilidad de continuar subsidiando viviendas de interés social, ya que esta se otorga en condiciones y precios de mercado, lo que la valoriza volviéndose inaccesible para la gente de escasos recursos que no encuentra oferta de vivienda y recurre al mercado informal fenómeno que conviene combatir con bonos de vivienda, ya que resultan más económicos que los costos de la informalidad misma. Por lo que existe una alta demanda de suelo servido para vivienda de interés social que es imperativo controlar par evitar que los propietarios sigan apropiándose de la valorización con la renta del suelo.
- La expropiación a la propiedad inmobiliaria, este método se usa como último recurso para forzar el conferirle al suelo su función social, pero esta acción debiera hacerse con una previa declaración de interés público (que no existe definición alguna de qué es en la legislación y los mecanismos de indemnización no cuentan con criterios adecuados para determinarlo y el uso de avalúos encarece el costo del suelo. Por otro lado están las complicaciones que impone el sistema jurisdiccional mexicano como es el amparo que ha permitido que por acuerdo de voluntades o “expropiaciones concertadas” se incorpore suelo al desarrollo urbano para realizar grandes proyectos urbanos a través de irregularidades.
- Renta del suelo, la cual no se considera hoy como una fuente principal para el desarrollo urbano, ya que el impuesto predial tiene una recaudación baja y es de donde hoy en día se obtienen recursos. Situación que trae como consecuencia la falta de recursos para el desarrollo urbano y una gestión urbana ineficiente. Por lo que existe la necesidad de crear instrumentos que logren una redistribución de la renta inmobiliaria, que junto con una modernización del catastral y el refuerzo de los Programas podría mejorar las finanzas municipales necesarias para el desarrollo urbano.

Todo esto va de la mano de una coordinación pública de todos los agentes involucrados que evite la dispersión de esfuerzos y que debe dictar obligaciones a propietarios y desarrolladores para evitar la actual incapacidad de resolver los problemas urbanos y la valorización en los costos de vivienda, equipamiento y espacios públicos. El papel de Estado más un acuerdo social permite una visión integral en el uso del suelo, y permite integrar en el diferentes funciones coordinadas para lo que se ejecute en el suelo cumpla con todo lo necesario sin descartar ningún elemento.

2.2.c Falta de relación con programas de regularización de la tierra

La falta de relación de los programas de regularización de la tierra con los de financiamiento y subsidios a la vivienda junto con los de una gestión de suelo y la visión estratégica de planeación

urbana de la ciudad ha creado un círculo vicioso que ha venido siendo difícil de romper y que ha perpetuado el estado de pobreza de una gran cantidad de zonas habitacionales de la ciudad.

Los programas de regularización de la tierra, suelen ser *soluciones individuales (tales como procesos de titulación “predio por predio” o la entrega de subsidios “caso por caso” a familias individuales)* son en última instancia más onerosas para la sociedad que las soluciones colectivas y más amplias que incorporan otros valores agregados, como la construcción de espacios públicos, la inversión de infraestructura y otros mecanismos que fortalecen la integración social. Muchos países latinoamericanos han sido testigos de programas de subsidios habitacionales (muchas veces con el apoyo de agencias multilaterales) que menosprecian o no consideran el componente suelo. Tales programas buscan suelo público de rápida disponibilidad o simplemente ocupan suelo en las áreas intersticiales de la ciudad. Tal desinterés en una política de suelo más amplia compromete la replicabilidad, expansión y sostenibilidad de estos programas de vivienda a una escala más amplia.[32:9] Situación que complica y definitivamente no permite mejorar las condiciones habitacionales en que vive la mayoría de los ciudadanos.

2.2.d Falta de relación con una propuesta de tributación de la tierra

Una de las formas para promover el desarrollo urbano es a través de la tributación de la tierra en el financiamiento público. Los gobiernos nacionales, estatales o provinciales y municipales deben compartir la responsabilidad de la promoción del impuesto predial como un mecanismo idóneo y socialmente aceptable para el financiamiento y promoción del desarrollo urbano. [32:10] El impuesto predial no debe aplicarse con criterios generalizados, sino que debe adaptarse a las especificidades de la ciudad, por lo que se requiere de un estudio detallado de qué es lo que hace falta para aplicarlo adecuadamente y que este cumpla el objetivo de combatir la actuales desigualdades económicas y socio-espaciales. Sobre las especificidades en México hemos hablado de esto en este capítulo III. en la sección 1.4 sobre los impuestos a la propiedad inmobiliaria. *Puede haber buenas razones para gravar todos los terrenos a una tasa más alta que las edificaciones, de forma racional y diferenciada, en particular en terrenos periféricos sujetos a la especulación urbana y tierras ofertadas ex ante a los sectores sociales de menores ingresos, verificándose que su pago contribuya, además, a la construcción de ciudadanía de estos sectores. Es esencial crear instrumentos impositivos innovadores y adecuados a cada realidad y otras modalidades para captar las plusvalías generadas. [32:10]*

2.3. Cambios al uso de suelo (gestión del suelo)

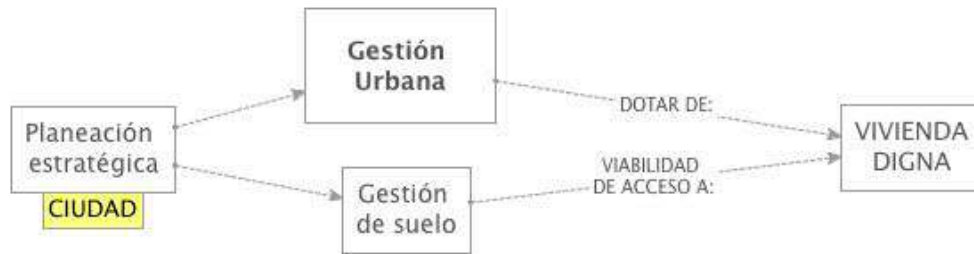
2.3.a Paradigma urbano vigente: relación ciudad-vivienda y la importancia de la gestión urbana en la dotación de vivienda.

Análisis de cómo el problema de la vivienda parte del “paradigma urbano vigente”. Siendo que a través entender la relación de la ciudad y la vivienda, esta última depende de la gestión urbana, y si esta no es “eficaz” no se puede otorgar de vivienda digna a los ciudadanos. Tomamos como referencia la reflexión dentro del texto de Alberto Rébora Togni, 2010 (18), para este análisis de aproximación a entender cómo se gestiona el suelo en la Ciudad de México.



Mapa No. 37 Elaboración propia a partir de Alberto Rébora Togno, 2010 [18]

A partir del principio de que aunque la vivienda es el componente principal de las ciudades, su localización, dotación con infraestructura, equipamiento y servicios, así como su articulación con otras actividades y funciones urbanas, dependen en lo fundamental de políticas y programas gubernamentales de desarrollo urbano. [18]



Mapa No. 38 Elaboración propia a partir de Alberto Rébora Togno, 2010 [18]

2.3.b Se necesita de una gestión urbana eficaz

Para dotar de vivienda digna a todos los habitantes de la Ciudad de México, es indispensable el trabajar en una “gestión urbana” eficaz. Siendo necesario el “hacer ciudad” como prioridad para poder ubicar la vivienda en lotes urbanos servidos (intraurbanos) bien ubicados..

La clave de una gestión urbana eficaz, esta en las plusvalías que son otorgadas por parte de la gestión pública a través del aumento de la densidad de un predio, cambios de usos de suelo, ciertas características de los predios, potenciales de desarrollo, estímulos o facilidades para llevar a cabo el proyecto y evitar conflictos entre los diferentes actores. Gestionar las plusvalías de manera adecuada, no darlas gratis o regaladas; usarlas como método de estimulación del desarrollo urbano que permita el financiamiento de los servicios urbanos que requieran los proyectos. Lo que nos permite tomar decisiones en proyectos urbanos de ciudad y por lote a nivel arquitectónico sin impactar la calidad de vida al permitir desarrollo de proyectos sin gestión, que desarrollen toda la plusvalía asignada a su predio a través de la gestión pública sin contribuir a mitigar su impacto de manera eficiente y sustentable para la ciudad.

Actualmente existe una Planeación de asentamientos humanos calificada como voluntarista, declarativa y primordialmente regulatoria, esto quiere decir que está llena de normas disfuncionales, desarticuladas y por lo tanto ineficientes, que traen consecuencias graves a la ciudad como su crecimiento descontrolado e insustentable. Que la ciudad esté regida de esta forma constituye un paradigma urbano que esta vigente y que no responde a las condiciones económicas, sociales y políticas del México actual. Para lograr esto, es necesario aplicar una “reforma urbana” que permita el alcanzar una “gestión urbana” eficaz, incluyente y sustentable que

incluya instrumentos que articulen las acciones de los agentes urbanos privados, públicos y sociales (3 sectores) y estos trabajen bajo una legislación que los lleva a “hacer ciudad” con lotes servidos para ubicar vivienda digna que satisfaga la demanda requerida para la ciudad.



Mapa No. 39 Elaboración propia a partir de Alberto Rébora Togno, 2010 [18]

Para llevar a cabo la labor de dónde será que se ubique la futura vivienda en nuestras ciudades del país, esta vigente la LGAH, Ley General de Asentamientos Humanos, la cual tiene básicamente 2 conflictos la falta de claridad en el manejo de sus conceptos para abordar el ordenamiento territorial a través de sus normas nacionales y locales urbanas y el no haber modificado de forma circunstancial el derecho a la propiedad. Lo que trajo como consecuencia que su ejecución quedara sujeta a la capacidad y voluntad política de los gobernantes. Si la norma desde la que se rigen las instancias públicas para gestionar el territorio no es clara, pues su coordinación intergubernamental es desarticulada y llena de enfrentamientos entre los sectores urbano, agrario, ambiental y financiero del gobierno federal. En donde si el Estado y las Instituciones fallan en distribuir equitativamente los costos y beneficios del desarrollo urbano, no se establecen derechos, obligaciones y atribuciones de los agentes urbanos con base en el beneficio social y la utilidad pública y no se establece la redistribución de la renta inmobiliaria para aplicarlo al financiamiento de las ciudades, no se logra una gestión urbana eficaz, la cual hoy esta como parte de una “asignatura pendiente” ante la falta de bases sólidas para el desarrollo urbano. Trayendo como consecuencia: pobreza, desigualdad, centralismo, corrupción, democracia incipiente, entre otras, siendo necesario establecer esquemas flexibles de coordinación intergubernamental y resolver la desarticulación y enfrentamiento entre sectores de la administración pública. *“Dicha descoordinación, resultado de la lucha por el poder, de la carrera por recursos, competencias y clientelas entre sectores de la administración pública, de los intereses encontrados de sus clientelas políticas y de la inexperiencia en la gestión urbana, se traduce en un profuso y abigarrado conjunto de normas nacionales y locales urbanas, agrarias y ambientales que inciden en el desarrollo urbano.” [18: 133]*

Conclusiones; Consecuencias de una falta de gestión del suelo:

- Falta de acceso al suelo (vivienda equitativa)
- Ocupación irregular del suelo
- Valorización o subutilización del suelo (mercado, especulación inmobiliaria, falta de función social)
- Segregación urbanosocial, gentrificación (expulsión de población)
- Insuficiencia de servicios urbanos, infraestructura y equipamiento (movilidad, espacio público)
- Expansión de la mancha urbana, conurbación.
- Falta de sustentabilidad (3 tipos: económica, social y ambiental)

2.4 ¿Por qué se requieren hacer cambios a la gestión del suelo?

Usaré como ejemplo dos normas con buenas intenciones, una que por diferentes razones no funcionaron o no se aplican.

El primer documento que elegí, considero que es lo más cercano que existe en México a una propuesta integral para la ciudad, pero sólo es una recomendación y no es “ley”. Esta se podría aplicar en una zona intraurbana de la Ciudad de México sin problema. La CONAVI ha desarrollado documentos que llama: “caja de herramientas” como este, la Guía para la Redensificación habitacional en la ciudad interior (2010). [1] El documento se presenta: *La información presentada en esta guía, no pretende ofrecer un camino único para promover la redensificación habitacional, sino brindar elementos que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de la población, para lo cual deben diseñarse estrategias específicas para cada caso. El impulso a los procesos de redensificación habitacional se vincula estrechamente con la operación de distintos instrumentos fiscales y normativos que tienen el propósito de apoyar a la generación y habilitación de suelo para vivienda, lo que permitirá: abatir los costos del suelo, propiciar mejores localizaciones, contribuir al desarrollo habitacional sustentable y con ello, mejorar la calidad de vida de la población.* [1] Esta, no es norma, ni se exige en ningún lado su cumplimiento o que se sigan sus recomendaciones de manera obligatoria o como condicionante para poder acceder a un subsidio. También declara el documento: *A través de este documento se procuran herramientas que puedan guiar a las autoridades estatales y locales para lograr mejores ciudades, donde se propicie una mejor calidad de vida para los habitantes, la cohesión social y la buena gobernanza. La idea en este sentido, es encausar un desarrollo regional y urbano equilibrado.* [1] Esta dirigido también a las autoridades para que lo tomen como base y ni siquiera lo utilizan como requisitos mínimos indispensables para ser seleccionados para el Premio Nacional de Vivienda que otorga CONAVI cada año a las “mejores prácticas”.

El segundo documento que elegí es una Norma General de Ordenación desde la que a través de la gestión pública busca fomentar la realización de proyectos de vivienda social intraurbana. La situación es muy controversial y ha dificultado que siga implementándose la “Norma 26” y se llevó a cabo una suspensión desde el 19 de agosto del 2013 (que sigue detenida hasta la fecha, sin haberse presentado en su lugar algún mecanismo que fomente el desarrollo de vivienda social en la Ciudad de México). Como antecedente a la cancelación de la norma tenemos que las autoridades capitalinas admiten los abusos generados por esta normatividad en varias colonias de la capital. *“La Norma de Ordenación General 26 fue creada con el propósito de impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, misma que se encuentra suspendida ya que algunos desarrolladores de vivienda incurrieron en abusos al buscar edificar un mayor número de viviendas y aumentar los niveles de sus construcciones sin ofrecer los inmuebles a precios de vivienda popular”, se lee en la respuesta que el jefe de Gobierno, Miguel Ángel Mancera, envió a la diputada priista Karla Valeria Gómez con motivo de la glosa de su Segundo Informe.* [2] Esta actividad esta parada, y no se ve que vaya a ser un problema que se solucione a corto plazo. Se han intentado acciones como la propuesta de una nueva ley en sus dos artículos 30 y 31 que estaba basada en un análisis hecho por académicos que buscaba una mejora en la implementación de la antecesora Norma 26, pero fue totalmente rechazada principalmente por la sociedad civil, que veían que se seguía creando una norma que no consideraba a sus intereses; no tuvo métodos de participación ciudadana (al parecer), entre otras varias razones. Por otro lado, el jefe de gobierno capitalino hizo una propuesta para modificar la Norma 26 para poder reactivarla lo antes posible, pero fue rechazada ante la falta de compromiso que tuvo con la profundidad de la problemática (al parecer). Se sigue desarrollando vivienda, pero ninguna para esta demanda “social” al no haber una normativa clara en este respecto. Esta decisión no sólo afectó al sector social, sino también a los desarrolladores que se desenvolvían en este sector: *con la suspensión de la Norma 26 para la construcción de vivienda en la Ciudad de México se dejaron de invertir 12,000 millones de pesos (mdp), aseguró Isaac Memun Elías, presidente de la Canadevi Valle de México. Destacó que la norma, fue diseñada para que se construyera vivienda con un valor menor a los 750,000 pesos. Este tipo de casas iban dirigidas hacia los trabajadores que ganan entre 7,000 y 30,000 pesos y que pueden solicitar un crédito hipotecario por cerca de 1 mdp. “Esta franja es la que se ha desatendido, lo que se dejó de construir es precisamente para ese nicho que es la vivienda popular y la vivienda media, porque los sueldos arriba de los 30,000 pesos pueden acceder a un crédito más alto”, agregó el director general de la Canadevi Valle de México, Manuel González. Hasta este momento la norma continúa suspendida y no creen que pueda ser actualizada o sustituida por otra en el mediano plazo, por lo que la construcción de vivienda en*

este segmento continuará rezagada de manera indefinida. [3]

Con estos ejemplos presentados, quiero concluir que las normas que existían o existen tenían buenas intenciones pero no funcionan o dejaron de funcionar y no lograron su objetivo. El desarrollo de los proyectos de vivienda social en la ciudad, no está definido por ninguna norma ni existe una metodología para abordarla, tal vez pedazos de norma en diferentes instituciones pero no desde la gestión urbana y del ordenamiento territorial que de base a todas las demás normas y que permita su viabilidad en zonas intraurbanas de la ciudad y con acceso a todos los servicios y esta se integre de manera natural a la ciudad, generando un tejido social en su ámbito espacial. **¿Por qué se requieren hacer cambios a la gestión del suelo?** Porque *las acciones no reglamentadas, así como la desregulación sube los precios de suelo y vuelve inaccesible el suelo para toda la población, evitando que exista un beneficio equitativo a este recurso. [4]*

Podemos ver cuanto dinero se está perdiendo con inversiones paradas o recursos públicos no utilizados o inversiones privadas no hechas, así como lo más importante, el rezago habitacional de este sector de la población que se está acrecentando con estas acciones no reglamentadas o mal reglamentadas o por la falta de las actualizaciones correspondientes a la norma en su debido momento, pero lo más crucial de estas acciones de la municipalidad es que están permitiendo que los costos de suelo sean cada vez más inaccesibles, permitiendo una segregación y falta de equidad.

Por lo que, el problema que se percibe en la ciudad es el cómo hacer viable el acceso a la vivienda social. Ver Capítulo IV, sección 3.3, en donde se considero que es una opción viable el hacerlo a través de instrumentos o mecanismos que permitan que en una zona intraurbana de la ciudad se lleve a cabo vivienda social cuando se llevan a cabo (GPU) Grandes Proyectos Urbanos.

La conclusión es, si ya se han detectado las fallas a la normativa existente, ¿Qué es lo que impide que se realicen cambios a la gestión del suelo?, una falta de propuestas viables con fundamentos bien sustentados que convengan a todos los actores involucrados que esa propuesta les beneficia a todos.

3. Suelo como alternativa. Valor del suelo como instrumento.

“El valor del suelo tiene un gran potencial como instrumento para promover un desarrollo más sostenible e inclusivo para los pobres de nuestra ciudad y equitativo para todos”.

El sistema de planeamiento urbanístico inadecuado para explicar los múltiples problemas sociales resultantes: alto precio del suelo y especulación en propiedades, informalidad rampante, segregación socioespacial extrema, infraestructura y servicios urbanos inadecuados, degradación ambiental, etc. [513:27] Se apuesta por una gestión del suelo, como alternativa para un acceso equitativo de vivienda más adelante haré un análisis y desarrollaré una propuesta.

¿Cómo define el suelo y su gestión a la vivienda intraurbana? La forma de gestión del suelo trae consecuencias y define la situación espacial (estructura urbana), ubicación de vivienda, sus instrumentos definen el acceso a la vivienda (financiamiento, tejido social, empleo, acceso a servicios, etc.) en la Ciudad de México. En cada época en el transcurso del desarrollo de la CDMX hemos visto que se definen las mejores acciones para la ciudad y su vivienda, hoy hay mucha inquietud, mucho cambio de norma e incluso constitución, se está en una búsqueda por la mejor aplicación de objetivos e instrumentos, en esta tesis busco defender la urgente necesidad de una gestión de suelo que se sume a una planeación estratégica de ciudad, para lograr un acceso equitativo de vivienda (de suelo para vivienda), (a través de una densificación intraurbana). Acción integral.

Ciudad (suelo) + Vivienda = Accesibilidad equitativa

3.1 Los instrumentos de gestión urbana y sus consecuencias en la ciudad

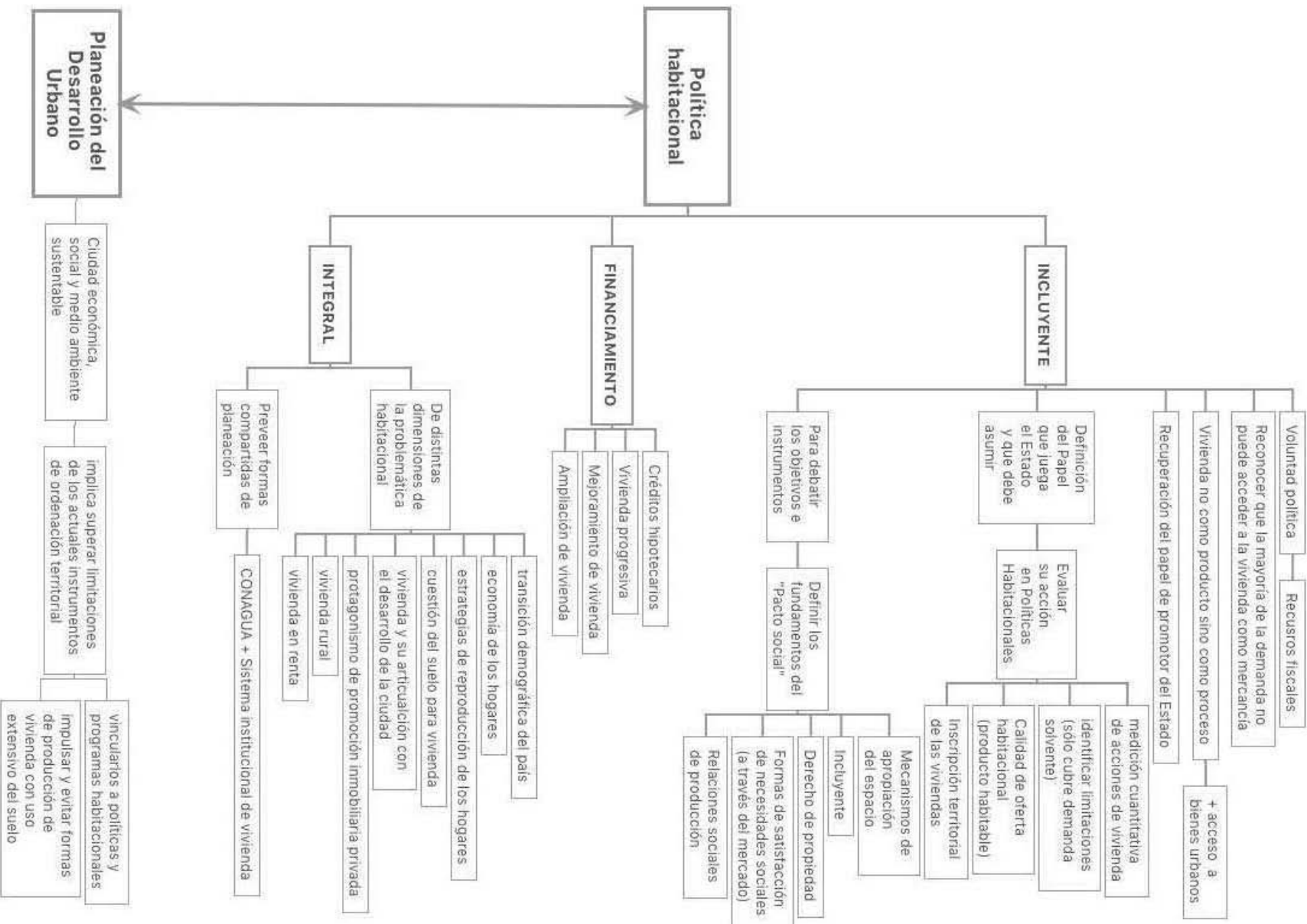
En la ciudad a través de los años y actualmente se ha llevado a cabo un desarrollo urbano e inmobiliario que impacta en la estructura de la ciudad y en la forma de vida de sus habitantes. El impacto de los proyectos nuevos o del uso o envejecimiento de los existentes, sucede como consecuencia natural. Estos “impactos” pueden sólo suceder y darnos la sorpresa de sus impactos o podemos estudiar y analizar sus posibilidades, planear a partir de “datos” existentes de demanda y oferta, tendencias, definir prospectivas (objetivos deseados), definir instrumentos de evaluación y medición del desarrollo de los planes para detectar posibles fluctuaciones y definir acciones a posibles consecuencias negativas identificadas dentro de los objetivos de una planeación como “no deseados”.

3.1.a Políticas habitacionales + Planeación del Desarrollo Urbano = Ciudad incluyente

Una de las propuestas clave que se hacen con la intención de mantener la ciudad en la capacidad de otorgar el acceso al suelo para vivienda. Coulomb nos deja claro el reto de para desarrollar una “Política habitacional”, ya que esta debe de ir de la mano de una “Planeación del desarrollo urbano”, así como que estos deben sumarse a la construcción de una ciudad económica, social y medio ambientalmente sustentable (ver mapa No. 40).

Lo que implica **superar las fuertes limitantes de los actuales instrumentos de ordenamiento territorial** y su desvinculación de las políticas y programas habitacionales. Situación que ha provocado la imperceptiblemente sutil propagación de las formas de producción de vivienda que impulsan un uso extensivo del suelo periurbano. Se requieren hacer cambios de perspectiva en cuanto a los actuales principios de asignación territorial de los créditos hipotecarios por parte de los Onavis, también se necesitan crear políticas alternativas que prevean formas compartidas de planeación, como por ejemplo podría ser entre Conagua y el sistema institucional de vivienda. Así como también, se deben de dirigir recursos para financiar acciones de vivienda progresiva, mejoramiento y/o ampliación. Los institutos estatales de vivienda requieren operar una política habitacional descentralizada, coordinada y mas abierta. Así como, necesitan operar promotoras públicas de suelo y vivienda, cuya administración esté a cargo de gobiernos locales, comunidades agrarias y organismos federales (Corett), el PDU debe de incluir áreas destinadas a vivienda para bajos ingresos. Descentralizar la Conavi hacia consejos estatales de vivienda operados por los institutos, Crear un Centro Nacional de investigación sobre vivienda y suelo

En lo que respecta al acceso al suelo urbano, Fonhapo aceptó que su población objetivo sólo podía enfrentar sus necesidades a través de soluciones progresivas de vivienda, admitiendo que el acceso al suelo urbanizado constituye el eslabón inicial del proceso financiero proyectos de vivienda gestionados por organizaciones de demandantes de vivienda, por lo que Fonhapo descentralizó su operación hacia los **Orevis, reconociendo que son los espacios institucionales más adecuados para la gestión del** insumo estratégico de toda la política de vivienda para los sectores de bajos ingresos: el **suelo urbanizado**. Por lo que se necesita incrementar el apoyo a Fonhapo y a las Orevis, para atender el tipo de demanda de vivienda de menos de 3 salarios mínimos (SM).



Mapa No. 40 Elaboración propia.

La renta del suelo constituye el soporte básico de la estructuración del espacio urbano. El suelo constituye el recurso estratégico para la vivienda.

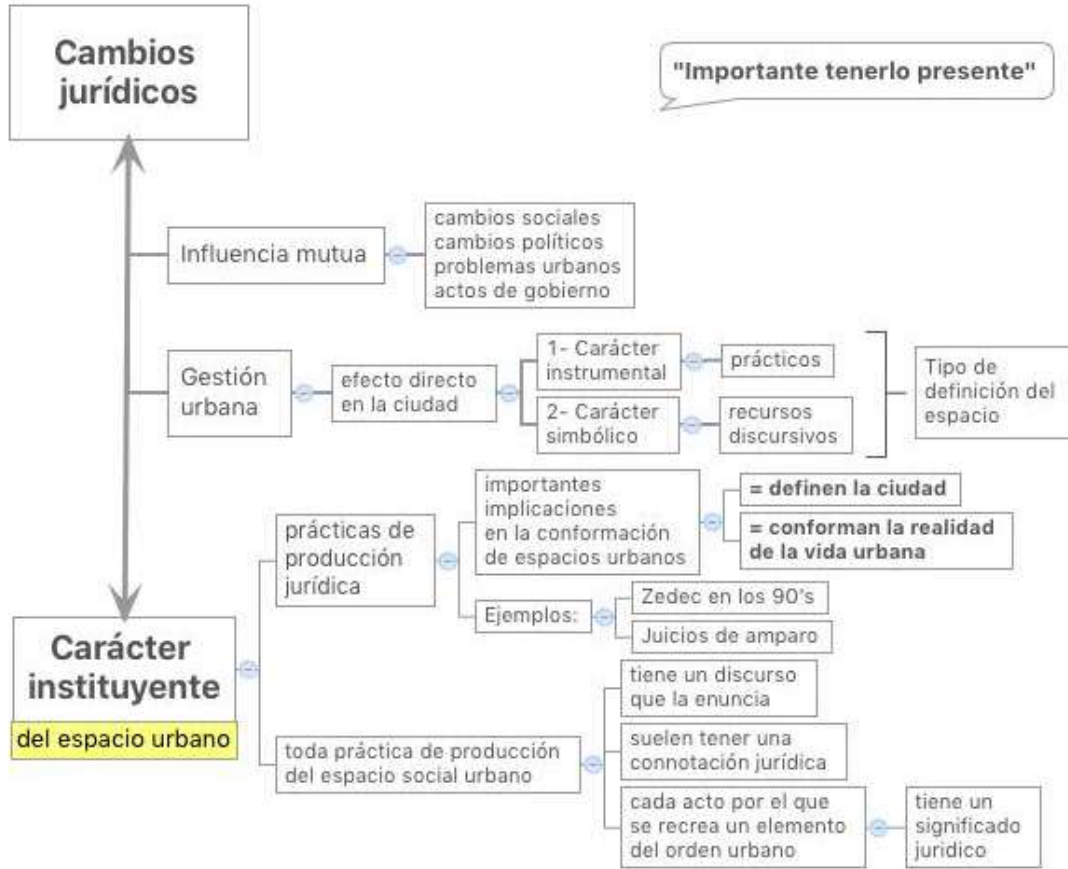
En la cuestión del suelo para la vivienda, la política habitacional está desvinculada de la planeación del desarrollo urbano, por lo que la incidencia del suelo en el costo global de la producción de una vivienda varía según el tipo de vivienda (social, media o residencial), por sus características arquitectónicas (unifamiliar, conjuntos habitacionales o en altura) y la localización intraurbana de la misma. Promotores habitacionales estiman que el costo del suelo urbanizado no puede exceder del 20 a 25% del precio de la vivienda (Iracheta, 2005), pero en asentamientos populares de autoproducción el suelo inicial (es decir, con escasa y hasta sin urbanización) representa un porcentaje mucho mayor de la inversión de la vivienda. Volviéndose indispensable que el principal instrumento de planeación del desarrollo urbano que es el PDU, no se limite a usar técnicas de zonificación, ya que estas tienden a consolidar la segregación socioespacial, por lo que en su lugar se deben de proponer estrategias para la incorporación del suelo no urbano al desarrollo habitacional e incluso desarrollar más alternativas para el reciclaje de suelo urbano, así como apoyar estudios profundos en zonas donde este suelo urbano está deteriorado o subutilizado, para que se puedan llevar a cabo acciones pertinentes en beneficio de los habitantes de la zona. Por otro lado, el importante lineamiento de la Política de vivienda, no inscribe con claridad en el territorio los espacios reservados a la producción habitacional, lo que trae como consecuencia una falta de planeación estratégica de estos, contribuyendo al caos y falta de productividad de la ciudad.

Posterior a esto, para darle seguimiento a estas prácticas es importante fomentar las evaluaciones a programas y a políticas habitacionales, para mantenerlas actualizadas y en constante actualización, en lo que se deben de considerar tres puntos:

- 1- No puede limitarse por la medición cuantitativa del número de "acciones de vivienda"
- 2- Calidad de la oferta habitacional
- 3- Inscripción territorial de las viviendas

3.1.b Orden jurídico + Orden urbano = Definición de la Ciudad.

Dentro de la gestión urbana apoyándonos en la reflexión desde la que hace Azuela (2010) hincapié que es importante tener presente que la ciudad se desarrolla desde un marco jurídico que el Estado define y desde el cual se rigen las acciones que van conformando la ciudad y van estructurando a su vez sus espacios. Estos cambios jurídicos los hay de dos tipos: Instrumentales (elementos prácticos a seguir) y simbólicos (recursos discursivos o ideologías); estos cambios pueden ser producto (idealmente) de problemas urbanos que se buscan resolver, o de cambios sociales y políticos que recrearán un elemento del orden urbano ejerciendo nuevas prácticas de producción del espacio social urbano que definen la ciudad y conforman la realidad urbana a través de un significado jurídico. Todo esto le da a los cambios jurídicos un carácter instituyente al espacio urbano que tenemos que tener claro que desde aquí se gestan las decisiones que definen la ciudad.



Mapa No. 41 Elaboración propia. Fuente: Azuela 2010

3.1.c Paradigmas urbanos: suelo urbano y planeación urbana.

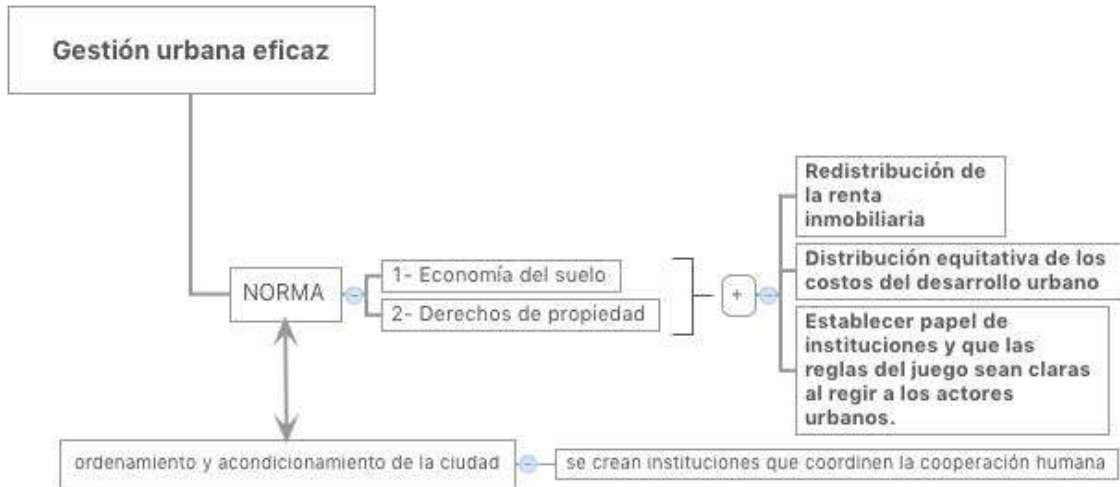
Uno de los paradigmas urbanos es el que se da entre la planeación urbana y el suelo urbano, como resultado de las dinámicas que han venido transformando al suelo urbano. Concluyendo que



Mapa No. 42 Elaboración propia. Fuente: [18]

la planeación urbana necesita regular al suelo urbano, ya que es a través de él que se puede incidir en la dinámica social de la ciudad, en especial en el mercado urbano que actualmente en su relación con los distintos grupos sociales de la base económica urbana, los deja fuera al no permitir el acceso al suelo de manera equitativa o en sus sistemas urbanos que no permite que se integren también de manera satisfactoria a la ciudad para poder desarrollarse y realizar todas sus necesidades. Por lo que el paradigma de planeación urbana y el del suelo urbano deberán atenderse juntos para dar paso a una ciudad equitativa.

Otra forma de ver los paradigmas urbanos es a través del análisis de Togni (2010) que plantea que desde la planeación de los asentamientos humanos a una gestión urbana eficaz centrada en las obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria; entendiendo por tal su uso, disfrute y disposición, así como las circunstancias en las que el poder público puede modificarlos, por causa de utilidad pública y beneficio social. El autor propone que a través de la norma que es a través de la que se debe de dar el ordenamiento y acondicionamiento de las ciudades ante el problema de cooperación humana, regida por las instituciones que la sociedad crea para dar respuesta a las cambiantes circunstancias que enfrenta, con centro en la economía del suelo y los derechos de propiedad. Así, será que a través de definir en la norma una redistribución de la renta inmobiliaria, la distribución equitativa de los costos del desarrollo urbano, al establecer claramente el papel de las instituciones -o reglas del juego- con los derechos, obligaciones y atribuciones de los agentes urbanos será que se pueda llegar a una gestión urbana eficaz.



Mapa No. 42 Elaboración propia.

CONCLUSIONES CAPÍTULO III.

3.2 Definiendo el problema, las áreas de oportunidad e instrumentos

La intención de toda esta tesis sobre vivienda intraurbana es analizar todos los elementos que podrían estar influyendo a grandes rasgos se eligieron ciertos conceptos con el objetivo de identificar el problema. Una vez identificado el problema y enlistando lo que debe de ser atendido, se definen objetivos para a su vez también definir acciones y poder elegir las herramientas más adecuadas que atiendan las categorías del problema.

CONTEXTO: Hay que atender la influencia global, y no por el lucro que esto conlleva, sino porque todo lo que se hace dentro del sistema económico neoliberal tiene que ser así, pero esto no está exento de que cumpla con una función social, necesitará cumplir ambas y en esta complejidad es que radica nuestro reto de satisfacer las necesidades de todos. Porque si no es redituable hacer vivienda intraurbana en la Ciudad de México no tendremos inversiones y tenemos que dejar de permitir que se haga negocio sin cumplir con una función social porque si no se cumple con ello, tampoco se podrá lograr una buena inversión en nuestra ciudad pues acabarán por destruirla con esta inercia.

Se necesita definir una propuesta que atienda la problemática de vivienda siguiente en CDMX:

- Se necesita vivienda intraurbana
- De todos los niveles sociales, principalmente nivel social y popular con ingresos de 5 salarios mínimos para abajo (acceso equitativo)
- No hay reserva territorial suficiente
- De la poca reserva territorial o suelo urbano que llega a existir no se tiene el control ni la capacidad de gestión suficiente
- Al no tenerse instrumentos que funcionen de manera integral entre las diferentes instituciones públicas (no hay una buena coordinación entre ellas)
- Así como no existe una coherente relación entre el contenido y objetivos de todas las normas, reglamentos, etc. Toda la base jurídica que tiene que ver con la “vivienda”;
- Casi toda la norma (sino es que toda le aplica), como he tratado de ejemplificar a lo largo de toda esta tesis la vivienda es más que la Ley de Vivienda, tiene que ver con:
 - Planeación Urbana, ordenamiento territorial
 - Desarrollo Económico que permita a todos tener afluencia económica suficiente, buenos empleos y estables
 - Buenos Programas Financieros, que permitan planes de financiamiento, arrendamiento, subsidios, hipotecarios, etc.,
 - Desarrollo Social, que permita una generación de Capital Social, atención y respecto a la cultura, apoyo a personas con discapacidades o mayores de 60 años (jubilados)
 - Programas de Salud, Educación, Movilidad (equipamiento) e infraestructura (luz agua, electricidad, seguridad, internet, etc.)
- Capacidad de prospección, valuación y análisis del territorio, así como investigación en constante actualización, levantando información, generando estudios, fomentando investigación y procesando todos los datos e información obtenida sobre la ciudad y lo que requiere para realizar y analizar las propuestas que se reciban de proyectos en la ciudad; desde la escala más pequeña que podría ser la humana, el hogar (privado), lo común, el barrio, etc.
- Tema jurídico y de responsabilidad social referente a la diferenciación de los derechos de propiedad y a los derechos de desarrollo, tema principalmente político y controversial que es necesario resolver y concertar dentro de la gestión de suelo y ordenamiento territorial
- Inclusión, esto va desde la participación ciudadana, acceso y transparencia en la información, hasta la fragmentación urbana y del tejido social, privatización o elitización de zonas urbanas o espacio público que dificultan una mixtura social y acceso equitativo a

recursos urbanos. Lo que tiene una tendencia a generar expulsión o segregación, también necesita ser atendido en la ciudad

3.2.a Qué herramientas de gestión del suelo existen y se podrían usar en la zona intraurbana de la Ciudad de México

Regresando a nuestro análisis (breve) del contexto económico-social-político en el que nos manejamos, concluyo a continuación.

POLÍTICO

Qué Instrumentos y políticas de desarrollo urbano existen y se han venido usando en la CDMX:

Instrumentos de desarrollo urbano que definen el potencial del suelo en la CDMX (200-2016):

- Polígono de actuación (Título Quinto; Capítulo Primero FDUDF)
- Transferencia de potencial (Título Quinto; Capítulo Tercero FDUDF)
- Sistemas de actuación (Título Quinto; Capítulo Segundo FDUDF)
- Aplicación de NGO, Normas Generales de Ordenación (GODF 28/04/2005)
- Definición de Planes y Programas de Desarrollo Urbano (art. 33; LDUDF) (zonificación):
 - I. El Programa General de Desarrollo Urbano;
 - II. Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano;
 - III. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
- Áreas de Gestión Estratégica (Título Tercero; Capítulo Cuarto LDUDF)
- Fusiones y subdivisiones de predios urbanos (Título Cuarto; Capítulo Sexto, LDUDF)

Quiero mencionar que la “Norma 26” con la que se pretendió incentivar el desarrollo de vivienda social, es una de las (NGO) Norma General de Ordenación con la que se buscaba densificar y ubicar vivienda social en zonas intraurbanas, pero nunca quedó definido o controlado el impacto de este tipo de vivienda en un libre Mercado (desregulado) en donde simplemente por ser construidas sobre un suelo intraurbano de alto valor, estas son valorizadas y se vuelven inaccesibles para el objetivo que era dar vivienda a costo de interés social. Lo que quiero hacer hincapié, es que no solo es definir una norma con un incentive, para que esta norma funcionara requería de funcionar de manera integral con una planeación urbana, fiscal, social, etc. considerando todo lo que influye en ella y definir que en un nivel de interés social se tiene acceso a vivienda de un cierto valor, con una cierta forma de vida, con ciertas de necesidades considerando su salario y que si llegara a lograr quedarse con la vivienda el nivel de vida en una zona con un valor de suelo alto no es seguro que le alcance o puede quedar lejos del resto de su familia, por lo que necesita equipamiento, infraestructura y servicios urbanos accesibles para su nivel socio-económico (movilidad, salud, educación, empleo, entretenimiento, cultura, etc.) Mientras no se entienda todo esto de manera integral, será imposible cumplir con el objetivo de dar vivienda intraurbana a este estrato social y que le sea accesible a una calidad de vida. Haría falta detectar en qué zonas es viable ubicar esta vivienda y definir en planes, programas e instrumentos la metodología a seguir para su viabilidad y que esta considere formas de financiación, planes de subsidios estratégicos, acciones para controlar la valorización de suelo y que no la acabe pagando el futuro usuario sino que sea un reparto justo de cargas y obligaciones urbanas. Así como también, la ubicación de esta vivienda social, se integre a su entorno urbano y genere un impacto positivo para todos sin llevar consigo una fragmentación social, sino que logre un tejido social y mixtura social en el espacio urbano.

Políticas de desarrollo urbano intensivo que se han venido aplicando en la CDMX (2000-2016):

En la Ciudad de México en los últimos 15 años las políticas de desarrollo urbano intensivo, apoyadas por diversas políticas públicas y grandes proyectos urbanos, han tenido una continuidad bajo distintos nombres y diferentes énfasis secundarios. (39) En la siguiente tabla Víctor Delgadillo sintetiza las principales políticas de desarrollo urbano intensivo desplegadas desde el año 2000:

Políticas de desarrollo urbano intensivo 2000 - 2016

Gobierno	2000-2006	2007-2012	2012-2018
Política	Bando 2.	Desarrollo urbano competitivo, equitativo y sustentable.	Ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa.
Eje conductor	Política habitacional. Corredores turísticos.	Desarrollos inmobiliarios privados. (Re)creación de espacio público y construcción de vivienda.	Desarrollos inmobiliarios privados. Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES).
Objetivos	Repoblar la "Ciudad central" y evitar la expansión anárquica de la mancha urbana.	Redensificar toda la ciudad y detener el crecimiento de la mancha urbana.	Redensificar, intensificar, reciclar y verticalizar la ciudad; y proteger el medio ambiente.
Estrategias	Construcción de conjuntos habitacionales. Mejoramiento y ampliación de vivienda. Incentivos fiscales y administrativos.	Fomento del uso intensivo del suelo en zonas que cuentan con infraestructuras y servicios suficientes. Aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	Densificación en áreas con potencial de reciclamiento. Intensificación y diversificación de usos del suelo en condiciones de "sustentabilidad" y rentabilidad.
Programas	Vivienda en conjunto en las cuatro Delegaciones Centrales. Mejoramiento habitacional en todo el suelo urbano del DF.	Vivienda en conjunto en toda la ciudad.	
		Mejoramiento habitacional en el suelo urbano del DF.	
		Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial.	
		Programa de recuperación del Espacio Público.	Programa de recuperación del Espacio Público y Parques de bolsillo.
		Introducción del programa EcoBici	Ampliación del programa EcoBici

Tabla No.26 Fuente: Tabla realizada por Víctor Delgadillo [39]

Víctor Delgadillo nos explica [39], como con todas estas políticas de desarrollo urbano durante estos 15 años, no se logró detener el crecimiento urbano de la mancha urbana y que ha seguido incluso invadiendo suelo de conservación ecológico, que era uno de sus principales objetivos a cumplir. Subraya también que la CDMX ha seguido expulsando gente del centro de la ciudad (zona intraurbana) por los altos costos de suelos e indica que la autoridad local en materia de desarrollo urbano y vivienda, asegura que cada año cien mil personas son desplazadas de la capital mexicana por los altos costos del suelo. También nos comenta Delgadillo que estas acciones

trajeron como consecuencia, la valorización del suelo. Como por ejemplo con “El Bando 2” triplicó los precios del suelo en las cuatro Delegaciones centrales y otras partes de la ciudad y que el encarecimiento de estas áreas urbanas dificulta cada vez más la permanencia de la población de bajos ingresos. Este hecho es reconocido por autoridades, especialistas del desarrollo urbano y los medios de comunicación. Por otro lado Ignacio Kunz, opina [41] que el Bando 2 fue una política en a dirección correcta, pero mal implementada ya que trajo como consecuencia que subiera el costo del suelo, a pesar de que solo haya logrado limitar la expulsión de población en la Delegación Benito Juárez, no es suficiente. A pesar de que el objetivo de las políticas urbanas era el de modificar las normas urbanas para densificar al máximo la ciudad y (supuestamente) abaratar los costos de la vivienda. No se ha logrado con estas propuestas políticas y estos instrumentos de desarrollo urbano existentes en la CDMX.

Como herramientas que puede manejar la gestión pública (alternativas de otras experiencias), existen tres tipos de lógicas de intervención del Estado en el mercado de suelo [Catalina Molinatti, 15]:

1. Instrumentos de internalización de costos de las inversiones públicas
 - Contribución de Mejoras. Se paga un monto, el cual es definido por una valuación de la plusvalía que se obtendrá y se con ello se define un porcentaje a contribuir si el predio se beneficia de una mejora urbana pública.
 - Obligaciones urbanísticas; para aplicar en espacio público, equipamiento y proyectos de transporte masivo a cambio de la mayor edificabilidad.
 - El concepto y de reparto justo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano.
2. Instrumentos con gestión pública del suelo. Instrumentos que trabajan la gestión del suelo como herramienta de financiamiento.
 - Venta de tierra fiscal – se ha aplicado en Argentina, Puerto Madero
 - Expropiación – se ha aplicado en París, con Haussmann
 - Consorcios inmobiliarios – se han aplicado en general en Brasil
 - Operaciones urbanas - se han aplicado en general en Brasil
 - Reajuste de terrenos - se han aplicado en España y Colombia
 - Financiamiento con incremento impositivo - se han aplicado en EUA
3. Instrumentos de administración de los derechos de construcción (o de edificabilidad)
 - Transferencia de potencialidad

ECONÓMICO

Análisis de herramientas existentes (alternativas de otras experiencias). Valorización del suelo:

Voy a empezar argumentando que la principal razón de los altos valores de suelo y tomo a Catalina Molinatti, [15] para exponer que en América Latina **los valores del suelo son tan altos en gran parte explicados por la presencia de muchas desregulaciones en el mercado de suelo** en la intervención en el mercado de suelo, ya sea por reproducción de estándares por perdonos para infraestructura por la ampliación de la plancha urbana y la transformación de suelo rural a urbano **sin ningún costo a cargo de los propietarios.**

Explicaré por qué una gestión y regulación pública de la valorización del suelo influye positivamente:

Al aplicar estos instrumentos se busca que cada actor sea recompensado según su propio esfuerzo cuando el Estado realiza:

- Una inversión pública
- Modifica una regulación urbanística

- Aumenta los beneficios normativos
- Aumenta la posibilidad de aprovechamiento de un terreno

Lo que hace **el Estado con estas acciones, es generar una valorización del suelo** que es ajena al esfuerzo del propietario del suelo, por lo que se considera justo que el sector público reclame un porcentaje de esa valorización del suelo para distribuirlo públicamente (estimación que se hace de esos costos de desarrollo anda al rededor del 50 o 40% de la plusvalía que se genere). Debe ser pagada por quienes se benefician del esfuerzo que trae la valorización. Así como, **la ciudad es un producto colectivo de disfrute público pues ha sido construida por la colectividad en el tiempo, mientras el suelo tienen una función pública, y que las ventajas de localización y las plusvalías urbanas son construidas colectivamente y no deberían ser apropiadas por los propietarios de lotes o inmuebles.** [42:653] Siendo esta la razón que se defiende que lo que construye la comunidad en su conjunto no puede llevarse las ganancias sólo el desarrollador sin repartirlo de manera equitativa con la colectividad y la gestión pública. El argumento que el desarrollador puede tener, por su lado, es que siente que no puede pagar tanto por tu suelo, porque si no su negocio no sale, cuestionará porque tiene que pagar a la municipalidad por los derechos de desarrollo y si él no es el dueño del suelo le dirá a este que su suelo ya no vale tanto (en lo que este esperaba venderlo, pensando en la valorización por las acciones públicas) porque no tiene toda la capacidad de desarrollo que esperábamos. Lo que trae como resultado **un control en el precio de suelo** y las ganancias se redistribuyen a donde corresponde.

Considero que es muy poco común el profundizar en temas de valorización del suelo por lo que daré un poco de contexto sobre el tema. Empezaré hablando del concepto del **“betterment”** (mejoras) se define como **“el incremento en el valor del suelo originado por el desarrollo urbano”** que es la acción de la gestión pública traducido como el **impacto del planeamiento** sobre los valores del **suelo cuando éste designa zonas para usos más intensivos o rentables.** *Este concepto define la diferencia entre el “valor corriente de uso” o valor actual del inmueble con respecto al “valor potencial de uso” o valor de expectativa es decir, el valor que el mercado anticipa a partir de la información que brinda la planificación urbana sobre las posibilidades de aprovechamiento del suelo los desarrolladores debían adquirir sus derechos de edificación a razón de un porcentaje aplicado sobre la diferencia entre el valor potencial de uso - surgido de la aprobación del proyecto de desarrollo y su valor corriente de uso. El porcentaje aplicado quizá ha sido objeto de las mayores controversias. (40) Como antecedente se tiene en 1947, el Informe Uthwatt (1947) que influyó a países con tradiciones jurídicas del Common Law de la siguiente manera:*

- Gran Bretaña, se separó el derecho a edificar del derecho de propiedad, siendo recuperable un porcentaje de todos los incrementos del valor del suelo otorgados por el planeamiento, a través de las “Betterment Levies”.
- Estados Unidos, las políticas urbanas sólo se orientaron a recuperar los beneficios normativos adicionales a los establecidos en la zonificación a través de los “Density Bonuses”

Influenció a países con tradiciones jurídicas civilistas, de la siguiente manera:

- Francia, se limita el ejercicio del derecho a edificar hasta un “Plafond Legal de Densité”. En 1970, debates sobre la recuperación de las valorizaciones del suelo promovidas por el planeamiento urbano. Terminó en hacer pagar al propietario por el derecho a construir” aunque la legislación siguió reconociendo al derecho de construir como parte inherente del derecho de propiedad a la vez definió un límite legal para su ejercicio. En 1975, la Ley de Orientación Territorial (Loi d’Orientation Foncière), estableció un techo o límite el ejercicio al derecho de construir: “más allá de un cierto límite, llamado [techo legal de densidad] (en francés Plafond Legal de Densité - PLD) el ejercicio del derecho de edificar deriva de la colectividad”. Año 2000 con la política urbana que promueve una ocupación más compacta de las ciudades Ley de Solidaridad y Renovación Urbana da instrumentos urbanísticos para promover una mayor densidad urbana, y se realizaron cambios a los instrumentos fiscales del urbanismo. El tributo fue sustituido por nuevas contribuciones destinadas a financiar los costos de las infraestructuras y los equipamientos. conexión más directa entre

la generación de la valorización y el destino de las inversiones (similar es en Estados Unidos, Canadá y Australia. (40)

- España, la legislación reconfiguró el estatuto jurídico de la propiedad condicionando el ejercicio del derecho a edificar a las obligaciones establecidas en el planeamiento

La influencia llegó incluso a algunos países de América Latina (aunque varias décadas más tarde), en donde los valores del suelo creados por la zonificación se han otorgado la mayoría de las veces, por no decir siempre, de manera gratuita, beneficiando desigualmente a los diferentes propietarios del suelo.

- Colombia y Brasil, han logrado incluir en sus Constituciones la función social de la propiedad, desarrollando legislaciones específicas para su cumplimiento.

Elementos y conceptos que es necesario tener claros y no confundirlos incluso entre si, en el desarrollo de proyectos y (GPU), Grandes Proyectos Urbanos para tener el monto de valorización y plusvalía y el porcentaje a pedir como contribución a desarrolladores (tema muy delicado y por el que suelen dificultarse estos instrumentos por lo que es importante prestar especial atención a estos conceptos [Catalina Molinatti (15)]:

- El costo de la intervención urbana, el cual necesita ya haberse estimado.
- Determinar la posible fuente o hecho generador (de la valorización). La cual puede resultar difícil de comprender en un proyecto, su fuente de valorización y la de los predios involucrados. Distinguir los hechos generadores de la valorización pública sobre propiedades privadas.
- Definir la valorización (estimar monto)
- Determinar la rentabilidad comercial por su explotación (del proyecto o la obra a realizar)
- Definir los bonos por edificabilidad y el reajuste de suelo (si aplican)
- Distinguir entre la fuente de la valorización, es el primer paso fundamental, para luego estimar cuantía de circulación entre el poder público y los beneficiados y así elegir el mejor instrumento a aplicar para la recuperación de plusvalías.
- Evitar confusión conceptual, ya que cada uno tiene su propio tema y tiene su fuente, entre lo que es:
 - Valorización del suelo por la obra
 - Valorización del suelo por la edificabilidad
 - Valorización del suelo por el cambio de la estructura parcelaria
 - Valorización del suelo por lo que es la rentabilidad ganancia empresaria de una explotación comercial

Cuando se define un sistema formal para contribuir con la gestión pública, esta logra tener incluso (retomo a Ignacio Kunz) [15] una capacidad de financiamiento suficiente que permite que la ciudad disponga de una fuente de financiamiento que no es gravosa para la sociedad ya que no es como otro tipo de impuestos que puede al final de cuentas incidir sobre el conjunto de la sociedad, se está proponiendo la “venta de un derecho” que es un derecho que pertenece la comunidad, es un derecho social que se otorga al que tiene interés en adquirirlo para desarrollar su predio. Lo que el desarrollador tiene que hacer es incluir en sus análisis o corrida financiera de su proyecto el pago de este derecho y la idea es que siga siendo un buen negocio para él sin que sacrifique su tasa media de ganancia. Estos costos de los derechos de desarrollo simplemente tienen que agregarlos y considerarlos como una inversión no deben de considerarse una pérdida, además de que si lo analizamos, ese dinero que pague por esos derechos de desarrollo se usará para mejorar o invertir en infraestructura o servicios urbanos cerca de su proyecto. Esta acción pública le afecta directamente y le traerá una plusvalía mayor que si no se hubiera hecho esta mejora urbana, por lo que en realidad, **el desarrollador esta invirtiendo en asegurar que esa plusvalía realmente suceda** (y se mantenga en el tiempo y no deteriore o extralimite la zona), la tiene asegurada si la gestión pública tiene para desarrollarla, es un win-win. Para el desarrollador (y esto es lo que genera la controversia del tema) tiene la percepción de que está directamente perdiendo su ganancia extraordinaria, pero esta era una renta que no le pertenecía y que tradicionalmente en nuestros países (América Latina) se han venido quedando con ella “gratis”, es una especie de

costumbre y que mucha gente lo siente como “correcto” que el propietario se lo quede. Puede ser que el hecho de que en la Ciudad de México que es una ciudad global al no haber una gestión del suelo y existir una “desregulación” la ganancia directa por el desarrollo de un proyecto es mayor que en los países (sobre todo de primer mundo) en donde si se tienen estos mecanismos y que esto sea un atractor de inversión global en México, pero esto sucede a un alto costo social. Creo que esta propuesta no deja de traer altas ganancias, sino que distribuye las cargas y beneficios urbanos y a largo plazo la ciudad sería sustentable y resiliente.

En relación con la vivienda, pongo el siguiente ejemplo en la gestión del suelo y el manejo de la valorización como instrumento para colocar vivienda social intraurbana:

Intervenciones urbanas a gran escala: El caso de Faria Lima en São Paulo:

Una forma de que estas intervenciones sean más progresivas es invertir en actividades que suministren extras a los pobres como: transporte público, educación, salud. La legislación permite que la administración seleccione un área dentro del perímetro de una operación urbana y la declare zona especial de interés social (ZEIS), en esta se debe tener especial cuidado en no segregar sino que la (ZEIS) se integre a la ciudad y permita mixtura social ,etc y definir con estudios previos las bases que mejor sirvan para elegir estas zonas, para que sean la mejor ubicación para vivienda social. Aquí, las parcelas se pueden usar exclusivamente para vivienda social de bajos ingresos. Otra alternativa es establecer áreas (y no una sólo gran área) de vivienda social dentro del perímetro de la operación urbana. Al subsidiar viviendas de bajos ingresos con dinero de: urbanizadores, nuevos terratenientes, no habría una distorsión de precios fuera de la industria de la vivienda. **El subsidio resulta de la segmentación del mercado y de la transferencia de la renta adicional a hogares pobres. Se trata de una gestión social real de valoración del suelo.**

3.2b Proyectos aislados VS visión de ciudad

Proyectos urbanos y la visión de ciudad

En este punto hay dos consideraciones a tomar en cuenta, la primera es la relación entre los proyectos urbanos aislados y la visión de la ciudad y los grandes proyectos urbanos GPU que buscan integrarse a la visión de ciudad y que además se relación con la planificación urbana (sea esta nula o esté guardada en un cajón o exista algo vigente que se siga).

Grandes proyectos urbanos GPU y su relación con la planificación.

La planificación no puede retomarse como funcionaba en décadas pasadas. Ha habido muchos cambios, desde la velocidad con la que se transforma la ciudad, con la que se interviene la ciudad, el tipo de proyectos, la importancia que ha tomado el desarrollo financiero que influye en como se desarrollan las inversiones inmobiliarias y de infraestructura en la ciudad. Por lo que buscar que se vuelva a valorar la planificación en las ciudades quizá a ciertos agentes sobre todo los del sector privado y económico puede parecerles retrogrado o ven estas observaciones por parte del sector académico y de investigación con temor, llamarle planeación estratégica suena un poco más incluyente con la situación actual a través de una gestión eficiente, pero creo que aún hay que encontrar algo mas actual, que puedan aceptar todos los agentes involucrados con la ciudad y se sientan todos considerados en cuanto a sus necesidades con la ciudad.

Proyectos aislados y su afectación en la ciudad desde la planeación urbana.

Los proyectos pueden ser aislados si siguen (en el mejor de los casos) un plan y respetan lo asignado en su lote como uso de suelo, Cos y Cus, área libre, etc., si esta nueva intervención en la ciudad es pequeña o grande no deja de ser un proyecto y se puede estar insertando en la ciudad de manera aislada, aún siguiendo la norma establecida. Esto sucede ante la rigidez de la norma y la falta de capacidad de adaptarse a los rápidos cambios que se dan en la ciudad y su falta de

capacidad para atender las necesidades que surgen, esta situación ha hecho que la planificación pierda fuerza y esté relegada a estar guardada en un cajón o se le brinque con cada oportunidad que algún desarrollador inmobiliario trae una propuesta que parece brindará y traerá un mejoramiento a la zona de intervención. Al no haber planeación se exige una visión de ciudad, por lo menos, pero esta aunque se intenta definir desde la Política Nacional, no logra llegar al detalle necesario ni cubrir todas las necesidades específicas de cada zona de todas las ciudades del país, por lo que esos proyectos inmobiliarios que se desarrollan son terminan siendo proyectos aislados que participan y alimentan los problemas de la ciudad como son la segregación y fragmentación social, etc.

“En el contexto de las políticas neoliberales, de la crisis del estado nacional y del peso que logra el mercado en el desarrollo urbano, la planificación urbana pierde significación. La planificación física nacida de la revolución industrial cae en desuso y la planificación estratégica cede terreno. Frente a ello y frente al pragmatismo reinante toman relevancia los grandes proyectos urbanos, que tienen una doble virtud, muestran resultados a corto plazo y se convierten en las locomotoras que jalonan otras iniciativas, que integran a la población y que generan múltiples identidades. El desarrollo de los grandes proyectos urbanos GPU, cuestiona a la planificación urbana en sus distintas versiones (física y estratégica) porque las regulaciones son vistas como un freno para la competitividad y el posicionamiento, su diseño tarda y las propuestas de largo plazo son poco viables en un mundo altamente cambiante. Además, por su forma y contenido teocrático, generan una limitación social importante. No logran producir adhesiones sociales. La crisis de la planificación urbana viene también de la mano de la crisis de lo público y de los pocos resultados obtenidos. Sin embargo, no deben ser vistas como antagónicas sino como actividades complementarias.” [28: 52-53]

Por lo que se hace la propuesta de trabajar la ciudad desde GPU, a través de una visión de ciudad a largo plazo.

CAPÍTULO IV.

Definición de una estrategia para atender el problema de la vivienda en la Ciudad de México.

Definición del problema:

La relación entre las fuerzas que moldean la ciudad y la vivienda con el ser humano que la habita.

Se desarrollará la importancia del espacio público urbano y de los fenómenos que ocurren en él para la vivienda intraurbana, caracterizado como un elemento flexible y articulador en la relación ciudad-vivienda-usuario. En el rumbo a una Ciudad de México de alta densidad y de acceso equitativo de vivienda intraurbana. Se requiere de elementos a la mano como urbanidad y humanización del espacio público, como métodos para poner en valor la vivienda y dar acceso al derecho de que sea digna desde su carácter intraurbano en la Ciudad de México.

Tengo como objetivo, el de desarrollar elementos que permitan el establecimiento de vivienda intraurbana de alta densidad en una ciudad compacta y que encausen un acceso equitativo a ella para todos, sin dejar de lado la habitabilidad, la calidad de vida y el desarrollo sustentable (económico, social y ambiental).

Cómo pueden los recursos o servicios urbanos a través de una gestión de suelo de los espacios públicos y privados, cumplir una función de elemento flexible articulador para el espacio público en la relación ciudad-vivienda, está última como espacio privado en convivencia con el resto de los usos de suelo. Teniendo como premisa que en esta relación de usos públicos y privados está la clave que permitirá una alta densidad y un acceso equitativo a la vivienda en la Ciudad de México.

Para responder esto hemos dividido al Capítulo IV en tres partes:

- 1) Uso y diseño de la escala humana para fomentar el buen desarrollo de los recursos urbanos
- 2) La vivienda está comprendida por su espacio interior y su relación con el espacio exterior
- 3) Análisis de los fenómenos consecuentes de la urbanización que al regularse logran tener un efecto positivo en la vivienda, al ser la vivienda más que cuatro paredes y un techo.

Desde estas tres partes se busca analizar y desarrollar conceptos que trabajando juntos pueden aportar en la exhaustiva búsqueda de lograr cumplir el objetivo de encausar todos los esfuerzos de los tres sectores hacia una vivienda intraurbana de alta densidad en una ciudad compacta y que permita un acceso equitativo a ella para todos, sin dejar de lado la habitabilidad, la calidad de vida y el desarrollo sustentable (económico, social y ambiental). Destacando la importancia del espacio público urbano y de los fenómenos que ocurren en él y de cómo estos aportan a la vivienda intraurbana. Siendo el espacio público caracterizado como un elemento flexible y articulador en la relación ciudad-vivienda-usuario.

En la Ciudad de México, se ha concluido a nivel Federal y Local que la forma en la que se puede contrarrestar la insustentable expansión de la mancha urbana es a través del desarrollo de "vivienda intraurbana". Por ejemplo, desde una aplicación Federal el *Diario Oficial de la Federación*, Miércoles 30 de abril de 2014, Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 (pp. 18, 24), dice dentro de su sección IV. *Subsidios y financiamientos*, que la *Política Nacional de Vivienda tiene como objetivo fortalecer la coordinación interinstitucional para asegurar que las soluciones de financiamiento se traduzcan en créditos de calidad a través de esquemas que fomenten vivienda con mejor ubicación (intraurbana), mayor superficie, mejores servicios y entorno*. Por otro lado, también se menciona la alineación con la estrategia 1.3, que consta en: Promover mecanismos para hacer accesible el suelo intraurbano, evitando la especulación y subutilización del mismo, a través de las siguientes líneas de acción:

- 1.- Definir instrumentos para la incorporación de terrenos intraurbanos baldíos y subutilizados a la oferta de vivienda sustentable.
- 2.- Identificar, registrar y evaluar las reservas territoriales privadas y públicas para vivienda, así como los baldíos intraurbanos.
- 3.- Impulsar un mercado habitacional con ocupación de baldíos o predios vacíos en zonas intraurbanas con servicios rentables, evitando la especulación.

- 4.- Orientar el uso de reservas territoriales para que los desarrollos habitacionales construidos eleven la calidad de vida de sus habitantes.
- 5.- Evaluar las reservas territoriales periféricas adquiridas por desarrolladores habitacionales para que los nuevos proyectos habitacionales tengan servicios e infraestructura urbana.

Por otro lado, a nivel local en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, (PGDUDF), en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2003. (pp. 22) Dice: *Como uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen. (...) En síntesis, los datos censales muestran que el proceso de despoblamiento del área central del DF ha sido constante y hasta el año 2000 ha ido extendiéndose paulatinamente a la mitad de las delegaciones, cuya superficie está prácticamente urbanizada, por lo que se puede concluir que los esfuerzos en materia de construcción de vivienda propia o en renta y de reciclamiento de inmuebles de uso habitacional han sido insuficientes para revertir esta tendencia, frente al proceso de cambio de uso de suelo y de tercerización, que han roto con la vocación habitacional de la zona. (...) conducir el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, desincentivando el crecimiento expansivo descontrolado, particularmente en las delegaciones periféricas, para preservar las zonas de recarga de acuíferos, los ecosistemas naturales y las tierras de producción y usos agropecuarios, orientando el crecimiento hacia las zonas aptas. [p.p 12]*

El PGDUDF también menciona que desde el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal (PGDDF) 2000-2006, se viene haciendo el siguiente planteamiento:

“Las acciones contempladas en materia de desarrollo urbano se enfocan a revertir el crecimiento expansivo de la ciudad para orientarlo hacia un desarrollo intensivo, a partir de estructurar las zonas urbanas y rurales con reglas claras, estudios integrales y procedimientos ágiles, fortaleciendo los procesos de planeación para cumplir con una visión integral y sustentable del ordenamiento territorial.” [p.p13-14]

Dejándose ver en estos textos que el camino para una mejor calidad de vida en la ciudad es que es necesario el desarrollo de vivienda intraurbana y así atender con ello toda esta problemática y aunque en los textos no se menciona como tal a la vivienda intraurbana como una solución o un camino a seguir de manera clara, esto queda implícitamente dicho. Así como también se establece que se busca evitar la inercia existente que se vino dando y que *“no presentó alternativas de desarrollo urbano que frenaran la expansión urbana, pues el modelo significaba, en apariencia, menores costos del suelo, menos regulaciones y comparativamente mayor seguridad para los individuos, sin considerar que este crecimiento físico, eleva enormemente los costos colectivos y pone en riesgo la sustentabilidad de la metrópolis.” [7:32]*

*La existencia de áreas susceptibles para uso urbano dentro del DF está limitada en el surponiente y suroriente, por razones ambientales y de preservación ecológica. No existe, por tanto, posibilidad de crecer extensivamente, sino más bien de modo intensivo sobre la zona urbanizada actual, por saturación de baldíos y redensificación de áreas ocupadas. En 1990 se consideraba que la superficie baldía neta interior, susceptible de un programa de saturación en el DF era de 5,802 hectáreas, equivalentes al 8.9 % de su superficie urbana, estimada en 64,499 ha. Sin embargo, se calcula que para el 2000 dicha superficie disminuyó a 2,064 ha, 3 % de la superficie urbana, de acuerdo con los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. No obstante, la capacidad de crecimiento intensivo aumenta si se calcula la potencialidad de reciclamiento de las zonas consolidadas, pudiendo llegar a más de 4,000 ha. [7:33] **Esta es otra forma de decir que se requiere de redensificar con vivienda intraurbana en la Ciudad de México, pero lo que hoy sabemos es que esta superficie con potencialidad de reciclaje no puede albergar del todo en ella vivienda, bajo las normas, leyes y reglamentos como existen hoy, ya que limitan su uso como tal para vivienda social, ya sea por la falta de apoyo y regulación del mercado que eleva los costos y hace inviable que se ubique vivienda social y que gente con este nivel de***

ingreso pueda tener una vida digna y que cómodamente pueda acceder a bienes y servicios en esta zona estando a su alcance económico y social, por lo que tampoco hay apoyo a través de planes urbanos que incluyan nodos de trabajo o que generen empleos en la zona o se den diferentes apoyos para vivienda como lo es la vivienda en renta con o sin potencial de compra a largo plazo, etc. Por lo que el PGDUDF debiera decir más que sólo mencionar la superficie queda libre o está vacía, debiera hacer planteamientos estratégicos y con ciertas normas que apoyaran estas acciones para dar cabida a la creciente demanda de vivienda social que necesita ser intraurbana podemos definir esto como un elemento más a analizar dentro de la problemática de la vivienda intraurbana en la Ciudad de México.

Considerando que la ciudad ya llegó a límites preocupantes de agua y suelo susceptible de ser ocupado, los proyectos de vivienda deberán diversificarse y encontrar alternativas de construcción. Para ello, será indispensable que los programas de vivienda en conjunto se dirijan a la redensificación y reprobamiento de las delegaciones centrales y hacia aquellas áreas con factibilidad de servicios y equipamiento, con el objeto de optimizar la utilización del suelo y lograr el máximo aprovechamiento de la inversión acumulada. Asimismo, con el fin de revertir el deterioro, resolver el hacinamiento y mejorar la calidad de vida de los habitantes de zonas de media, alta y muy alta marginalidad, se promoverán y aplicarán acciones de vivienda para mejoramiento, ampliación y vivienda nueva en predios familiares regularizados o en proceso de regularización.

El gobierno local promoverá la producción en general, a través de mecanismos que faciliten y reduzcan los trámites, y a partir de incentivos y subsidios para la construcción de vivienda de interés social y popular. En particular, seguirá aplicando a corto, mediano y largo plazos un programa institucional dirigido a población de escasos recursos económicos, que genere anualmente un mínimo de 20,000 viviendas nuevas y cerca de 10,000 acciones de mejoramiento y ampliación, de modo que al 2006 se cuente con 150,000 acciones de vivienda. Para ello, el gobierno local deberá continuar con las políticas de austeridad que le permitan destinar el presupuesto hacia programas sociales prioritarios; sostener el monto de la inversión en vivienda con recursos fiscales; articular los programas de vivienda con las estrategias de desarrollo social, urbano y ambiental; territorializar el presupuesto hacia las zonas que presenten mayores grados de marginalidad urbana; y ofrecer alternativas con programas especiales a los grupos vulnerables. Con estas acciones el GDF está retomando la responsabilidad de promover y consolidar la producción social de vivienda, al mismo tiempo que se aprovecha el territorio urbano, se equilibran los procesos de poblamiento y se conservan las áreas con valor ambiental de la ciudad.

Para garantizar la continuidad de esta política y satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores sociales con ingresos cercanos a los tres salarios mínimos, será indispensable asegurar la reserva de suelo urbano en zonas aptas, establecer acuerdos y convenios de colaboración con los organismos nacionales de vivienda, reducir los tiempos de tramitación para la construcción y otorgamiento de vivienda, establecer nuevos mecanismos y modalidades de financiamiento y contar con reglas claras respecto de la participación de las organizaciones sociales en la gestión de vivienda. [7:65-66]

Ahora, en capítulos anteriores hemos hablado de la Ciudad de México, de la vivienda y todas sus características y de la necesidad de una gestión del suelo, por lo que en este capítulo planteamos sumar la necesidad de concebir a la vivienda en su complejidad al considerar todos los elementos con los que se relaciona como parte de su definición, y defendemos la necesidad de entender y visualizar a la vivienda desde esta complejidad considerando todas sus partes, quedando por último la relación de la vivienda con el ser humano que la habita. Se profundizará en la importancia y en las ventajas de diseñar considerando su percepción, disfrute y desarrollo en el espacio como una prioridad al desarrollar vivienda.

1. A la ciudad la habitan humanos.

Para lograr una “urbanidad” en la Ciudad de México es necesario sensibilizarse de la “escala humana” que se desarrolla en ella a través del acceso a los recursos urbanos que esta le ofrece.

El uso de la escala humana para fomentar el desarrollo de los recursos urbanos. Desde esta postura se pretende desarrollar la viabilidad de la propuesta de vivienda intraurbana para la Ciudad de México a través de dos puntos principales: 1) Uso de la escala humana. 2) Lograr una “urbanidad” en la ciudad. Dándole una gran importancia al usuario que se desarrolla en la ciudad y que habita una vivienda para que sea a través de atender sus necesidades que pueda establecerse una urbanidad suficiente en su entorno, para que complementándose con el establecimiento de vivienda intraurbana pueda lograr su bienestar. Buscando evitar lo que Edward Glaeser establece como: *“Puede que la ciudad gane, pero muy a menudo sus ciudadanos pierden.”* [5:13], con lo que si se desarrolla vivienda intraurbana en la ciudad puede que esta gane pero si no se considera la urbanidad y la escala humana en ello, se cae en una pérdida para los ciudadanos que la habitarán. Se parte de la postura de que sin una estrecha relación entre estos conceptos y la vivienda intraurbana, no se podría lograr que ésta se establezca satisfactoriamente en la ciudad ni se podría lograr su objetivo principal que es el dar acceso equitativo a la vivienda a través de una alta densidad dentro de una ciudad compacta.

Urbanidad y humanización del espacio público, se utilizan como una opción de metodología para poner en valor la vivienda y dar acceso al derecho de que sea digna desde su carácter intraurbano en la Ciudad de México.

Cuando decimos que se debe desarrollar vivienda intraurbana en la Ciudad de México implica necesariamente una densificación y redensificación, ya que hay que ubicar más vivienda en una zona consolidada donde ya existe una densidad habitacional dada con servicios, equipamiento e infraestructura. Por lo que, la idea de llevar a cabo una densificación con vivienda intraurbana, no es algo que pueda manejarse o aplicarse con facilidad, por lo que es necesario relacionarla con estrategias que pongan en valor la calidad humana y que prioricen el desenvolvimiento de los ciudadanos en torno a la vivienda para satisfacer sus necesidades y estos puedan realmente beneficiarse de una ciudad compacta de alta densidad. Aquí es donde la ciudad no puede separarse de la vivienda ya que al salir de la vivienda el ciudadano requiere de servicios y recursos urbanos para su día a día y la manera en que accede a estos debe estar determinado por las características que se establecen en el concepto de “urbanidad”.

1.1 Sensibilización de la importancia de la “escala humana” (la escala pequeña, el paisaje humano) en la ciudad

“El hogar proporcionaba continuidad, estabilidad y tradición, pero el progreso tecnológico nos ha llevado fuera del ritmo de la Naturaleza. (...) La arquitectura moderna con tanta frecuencia es un desperdicio de tierra y recursos naturales y no logra satisfacer las necesidades físicas, psicológicas y culturales de las personas para las que está diseñado”. [6: 6, Lisa Taylor, traducción propia]

Al situar al ser humano al centro de sus estrategias, su método de trabajo y sus acciones, pone en marcha procesos innovadores de profundo contenido social e impacto transformador, capaces de contrarrestar las tendencias actuales [8:48-49] que los reduce a meros objetos-mercancía y más bien con esto se busca recuperar su dimensión social, cultural y humana; hacer evidentes las múltiples interrelaciones que los potencian como factores de desarrollo humano; organización

social, ordenamiento territorial, preservación ambiental y de fortalecimiento de la economía social y solidaria.

1.1.a Importancia de aplicar la metodología de la “escala humana” en la ciudad

Es importante el considerar a la “escala humana” al pensar en vivienda, por su relación con la ciudad. Al llevar a cabo intervenciones en la ciudad, estas deben de ser diseñadas con relación al hombre, esto con el objetivo de satisfacer sus necesidades a través de que la ciudad logre con esto definirse por contener cuatro características: ciudad sana, ciudad vital, ciudad sostenible y ciudad segura; lo que es igual a satisfacer la demanda de una mejor calidad urbana, lo cual exige a su vez un replanteamiento del uso actual de los caminos y calles en la ciudad.

Jan Gehl establece que “moldeamos a las ciudades y las ciudades nos moldean a nosotros”. Esta afirmación busca destacar que el diseño debe de hacerse dirigido y considerando al usuario como prioridad a través de un planteamiento urbano que parta de un análisis exhaustivo de los patrones de uso de las personas en el espacio; esto es pensar a nivel de escala humana. Al hacerlo se mejora el espacio público de la ciudad, esto genera más vida urbana y por lo tanto aumentan las actividades sociales (obligatorias u opcionales). Varias ciudades ya han aplicado esta metodología, y después de llevarse a cabo el análisis correspondiente del problema y el entendimiento de estos patrones de uso, ya que cada ciudad es diferente y necesita una solución específica a sus problemas o situación a mejorar. Así es que se han llevado a cabo en estas ciudades las estrategias correspondientes para “humanizar su espacio público” y con ello mejorar su calidad urbana, por lo que mencionaremos cinco ciudades con casos de éxito y la estrategia que aplicaron:

- Copenhague – mejores condiciones para ciclistas
- Melbourne – mejores calles, plazas y vida en las calles
- Dinamarca – recuperación del Río Århus
- Inglaterra, Brigon – conversión de una vía vehicular a peatonal
- Oslo, Aker Brygge – duplicar bancos para sentarse en la acera (aumento de gente en las calles).

Una vez que hemos definido las razones por las que se debe de atender esta escala y los ejemplos de acciones que se han llevado a caso con éxito, describiremos el porqué se considera que fueron catalogados como tales. Por ejemplo, una de las características principales es que a mejor espacio público, más vida urbana y a mejores condiciones para la vida urbana, más vida urbana. Lo anterior se traduce en una mejora en la habitabilidad de la ciudad y facilita el desenvolvimiento de las personas en torno a su vivienda para satisfacer sus necesidades diarias.

1.1.b Beneficios y aportaciones a la ciudad al aplicar la visión de la “escala humana”

Sucedan tres fenómenos en las ciudades al aplicar esta metodología:

- 1) Potenciar la calle
- 2) Ciudad vital
- 3) Calidad urbana

La dimensión humana = descuidada, eliminada e ignorada (ver imagen No.18)

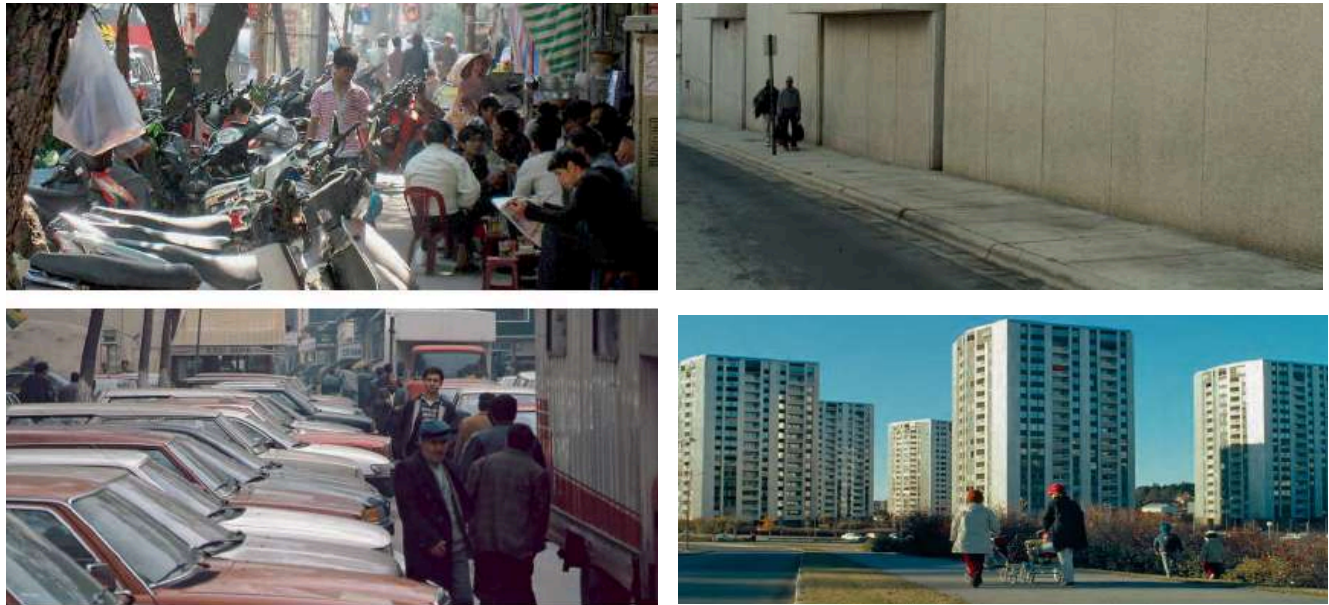
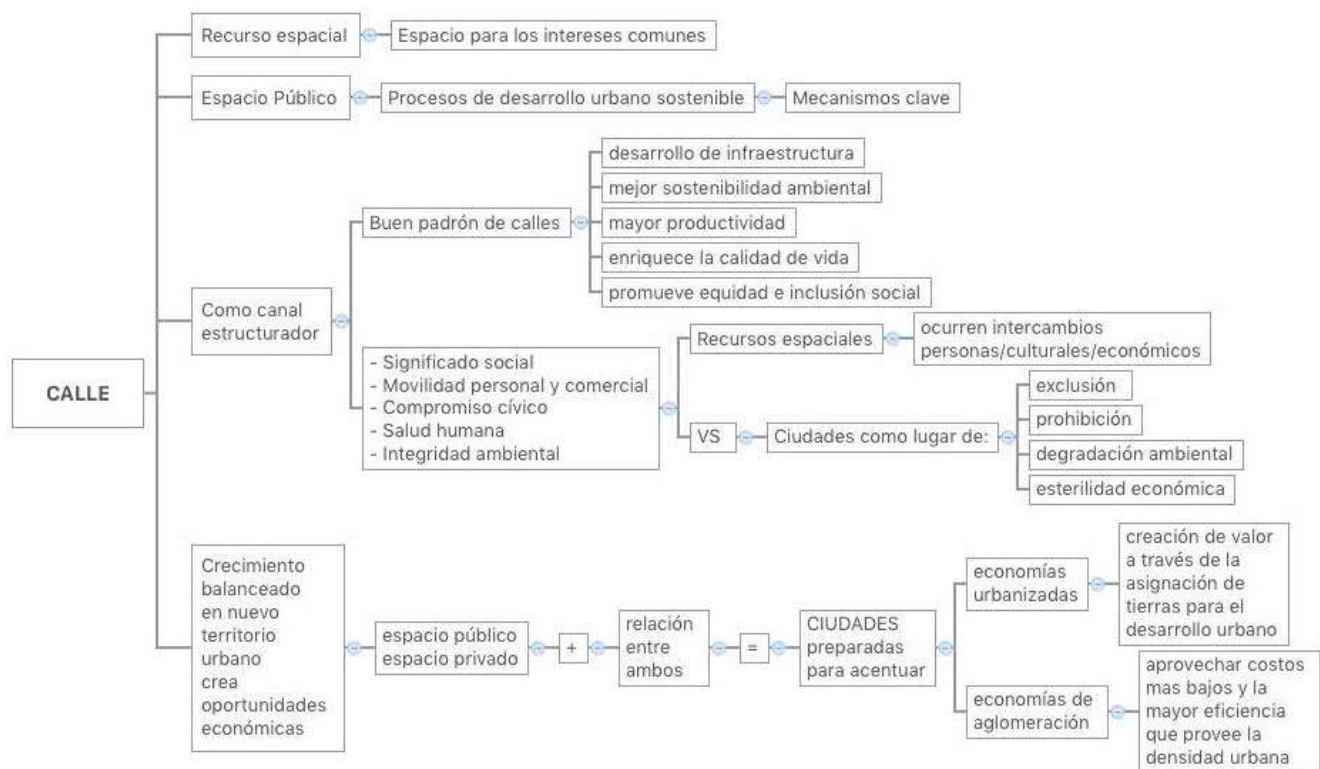


Imagen No18 Fuente: Jan Gehl [6]

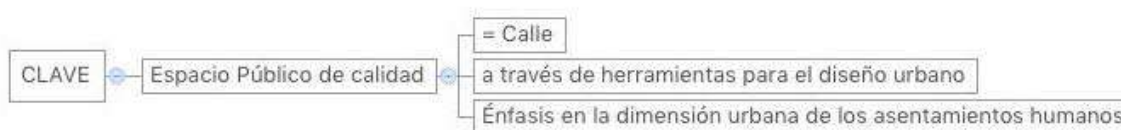


Mapa No.43 Elaboración propia. Fuente: Joan Clos [2]

1.1.c Potenciar la calle

El primero consta en lograr una potenciación de la calle (espacio público), al aprovechar todo lo que ésta puede darle a la ciudad y a sus usuarios. Como lo menciona Joan Clos, al atender la escala humana (ver mapa a continuación) la calle es un recurso espacial, un estructurador del espacio público que debe de contener infraestructura adecuada, respetar el medio ambiente, generar espacios productivos que enriquezcan la calidad de vida y promuevan en sí equidad e inclusión. Siendo desde la calle que se pueden llevar a cabo procesos de desarrollo urbano sostenible en el que ocurren intercambios personales, culturales y económicos para combatir las ciudades que excluyen, que prohíben, degradan el ambiente y son estériles económicamente. Por otro lado, cuando se diseñan calles en un territorio nuevo, están deben de crear oportunidades económicas a través de la sinergia entre espacio público y privado, lo que le dará a la ciudad la preparación necesaria para acentuar economías urbanizadas (creación de valor a través de la asignación de tierras para el desarrollo urbano), así como para acentuar economías de aglomeración (aprovechar costos más bajos y la mayor eficiencia que provee la densidad urbana).

La clave para crear espacio público de calidad está en diseñar las calles a través de herramientas para el diseño urbano que partan de la comprensión de la escala urbana y del entendimiento de los patrones de uso, logrando y considerando un énfasis en la dimensión urbana de los asentamientos humanos.



Mapa No.44 Elaboración propia.

1.1.d Ciudad vital

La segunda, es el logro de una ciudad vital, (ciudad como lugar de encuentro) se trata de un proceso donde interviene el tiempo, la cantidad de gente y los estímulos adecuados. Ciudad vital, Gehl la define como aquellas que necesitan estructuras urbanas compactas, una densidad razonable de población, distancias óptimas para ser recorribles a pie o en bicicleta y una buena cualidad espacial urbana.

La densidad en la ciudad es un elemento importante si se quiere lograr una ciudad vital, para ello Gehl nos pone dos ejemplos en donde la densidad fue usada correctamente: uno aplicado en una ciudad vieja y otro en una ciudad recién desarrollada y nueva, estos nos permiten comparar que no se trata sólo de levantar edificios altos con una gran cantidad de vivienda, sino que existen alternativas adecuadas para cada zona y que una densidad debe de ir de la mano del entendimiento de la adecuada capacidad de la zona de contener y mantener satisfechos y activos a tantos ciudadanos para lograr la vitalidad deseada.

La densidad y el buen espacio urbano — en ciudades Viejas

Una densidad compacta y un espacio urbano de calidad, se ve en los ejemplos de los centros históricos de París y de Copenhague. La trama Cerdá, en Barcelona, también ostenta una óptima calidad espacial, calles que vibran de vitalidad, y además cuentan con una mayor densidad de desarrollo que Manhattan, en Nueva York. [2]

La densidad y el buen espacio urbano — en áreas urbanas nuevas

Entre las zonas urbanas recientemente construidas, hay un ejemplo que vale la pena analizar: Aker Brygge, sobre la bahía de Oslo, Noruega (1984-1992). En este caso se le dio especial cuidado a la densidad, al uso mixto y a la creación de un correcto espacio urbano. A pesar de una alta densidad de construcción (260%), los edificios no aparentan ser altos porque aquellos que se encuentran sobre la línea municipal tienen menos pisos que los que se encuentran retirados de ella. El espacio urbano está bien proporcionado, con una abundante cantidad de actividades que se desarrollan en las plantas bajas. Gracias a un adecuado planeamiento, Aker Brygge se ha convertido en una de las pocas áreas urbanas recientes de Europa, donde la gente realmente disfruta estar. La densidad es alta, pero es una densidad correcta. [2]



Imagen No.19 Fuente: Jan Gehl [6]

Cuando se habla de una buena calidad urbana en una ciudad vital, se refiere a estos aspectos (estímulos adecuados):

Tiempo:

La vida urbana tiene mucho que ver con la cantidad y con el tiempo. Se encuentra vitalidad en las calles de las ciudades peatonales porque la gente puede ver a otros durante largos períodos de tiempo (Venecia, Italia, y un pueblo en Pekín, China). (...) El tráfico que se mueve a alta velocidad a lo largo de una autopista ve pasar muchas cosas que rápidamente se pierden de vista. Sin embargo, cuando surge un embotellamiento y el movimiento se detiene, se puede observar mucho más. Una menor velocidad resulta en ciudades más vitales, comprender esto es una herramienta de planificación necesaria. [2]

Fachadas activas:

Las ciudades vitales necesitan de una política que asegure la existencia de fachadas activas y una densidad constructiva. Es debido a esto, que las personas se sienten alentadas a moverse a pie de un lado al otro o a permanecer ahí al considerarlo interesante, ya que hay un cierto movimiento. Así como también, debe de existir una preponderancia de uso mixto y bordes urbanos amigables. Por otro lado, que haya buenas vistas depende, naturalmente, del sitio, pero observar a las personas y la vitalidad urbana es la atracción principal. [2]

Producto de un proceso de cuidadosa planificación:

Hay que trabajar de forma mancomunada en un proceso, con numerosos otros actores, donde la concreción de la vida urbana sea el objetivo primordial.

Seguridad urbana:

Que haya vida urbana significa ciudades más seguras y ciudades más seguras significa mayor vitalidad urbana. *Las ciudades vitales buscan terminar con la tendencia de la población a recluirse en barrios cerrados y promover una urbe que sea accesible y atractiva para todos los grupos sociales.* [2]

Atender el espacio urbano y las conexiones de movilidad:

Una vez que se ha atendido esto, es que se puede proceder a colocar las construcciones. para tratar de conseguir la mejor coexistencia posible entre la vida, el espacio y los edificios.

Asegurar condiciones óptimas para la escala humana (y planta baja):

Resolver los grandes desarrollos y los grandes distritos, formular nuevas necesidades para los edificios dentro de la primera etapa de planificación, para asegurar que sus servicios y su configuración apoyen y enriquezcan el espacio y la vida urbana. Importancia de la planta baja, como una manera de hacer que una urbe se haga más atractiva y funcional. Esta es la zona de intercambio entre los edificios y la ciudad, donde se encuentran la vida interior y la exterior. Es aquí también donde los peatones tienen la posibilidad de vivir distintas experiencias, tanto grandes como pequeñas.

1.1.e Calidad urbana

El tercero es el logro de una calidad urbana, que parte del interés por una dimensión humana dentro del planeamiento y tiene las siguientes características:

Clara estructura urbana:

Tener una clara estructura urbana, que nos indique con certeza cómo movernos en la ciudad, Es una señal confiable, referida a la calidad urbana,

Tiempos de permanencia y en la calidad de la experiencia:

Tratar de incidir en los tiempos de permanencia y en la calidad de la experiencia más que en los números y en la cantidad de personas, generalmente mejora la calidad urbana, beneficiando así a todos los habitantes de la ciudad.

La batalla por la calidad se da en la escala pequeña:

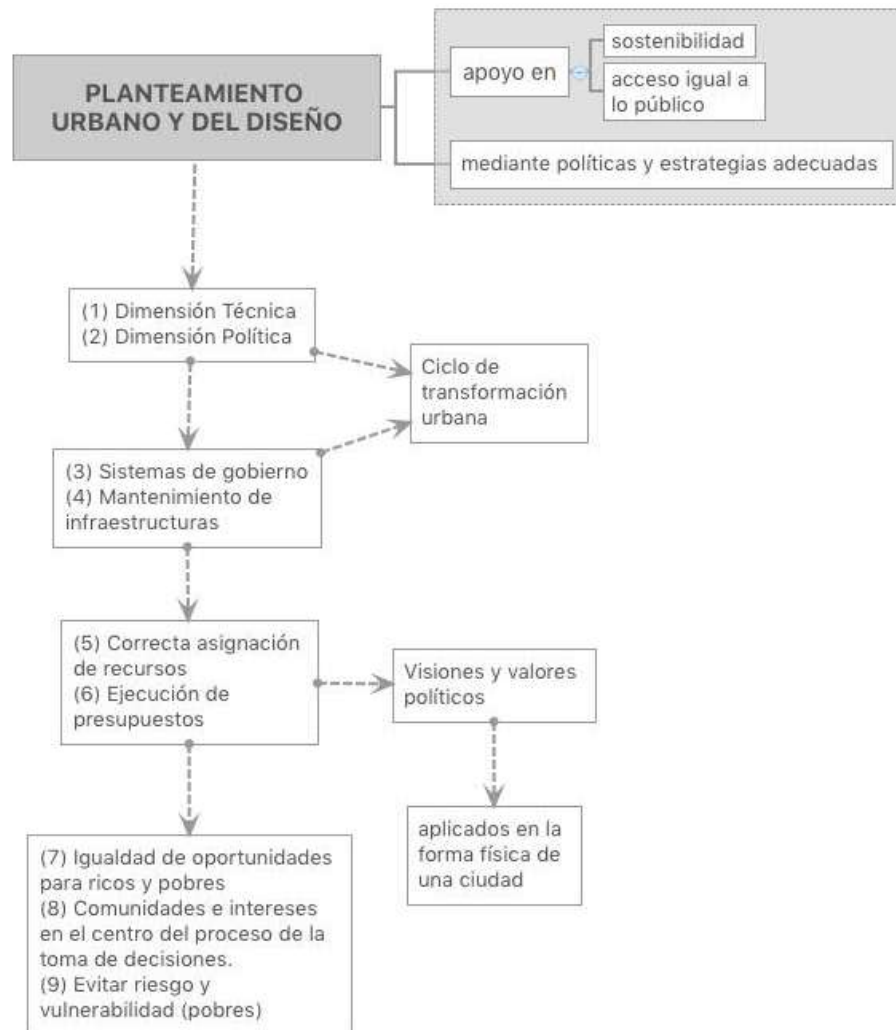
Es en la escala pequeña, el escenario urbano de los 5 km por hora, donde los individuos se encuentran con la ciudad de cerca. Es aquí donde la persona que se mueve por el espacio urbano tiene el tiempo y la oportunidad de disfrutar de la calidad urbana o de sufrir por su ausencia. Más allá de la ideología que guíe un proceso planificador o de los prerrequisitos económicos que haya, saber manejar cuidadosamente la dimensión humana en cualquier tipo de ciudad o área urbana debería ser un requerimiento universal para gobiernos e instituciones.

Atracciones urbanas:

Observar lo que ocurre en el espacio público es una de las atracciones urbanas más atractivas y populares. Las vistas son aún mejores si se combinan varias atracciones. Determinar con cuidado cuáles serán las mejores vistas es una de las tareas a realizar si se quiere obtener mayor calidad urbana

Ruido:

Uno de los mayores problemas de calidad urbana que tienen las calles de las ciudades contemporáneas es un nivel alto y fluctuante de ruido, lo que dificulta la conversación entre las personas.



Mapa No.45 Elaboración propia. Fuente: Jan Gehl [2]

Se puede concluir, que para planificar ciudades y áreas urbanas, mediante políticas adecuadas y encontrar los medios adecuados para reconciliar e integrar lo ambiental, económico, social, espacial y cultural de la ciudad es importante diferenciar la escala humana de la escala del automóvil (la cual rigió hasta 1960 el desarrollo de las ciudades, bajo el concepto de una maquina de habitar dentro de los conceptos del movimiento moderno que proponía la separación de las partes según su función y no se le daba importancia al espacio público ni a la vida urbana), que se da a diferentes velocidades y requiere de diferentes dimensiones y distancias en sus recorridos y en sus finalidades de diseño, por lo que se nos invita a un replanteamiento en el uso de los caminos para lograr priorizar al usuario en la ciudad, que es quien habitara la ciudad. Una vez que se entienda esta diferencia, se notarán los beneficios de diseñar con una prioridad en la escala pequeña (humana) ya que estos le dan a la ciudad la característica de ser: vital, sana, segura y sostenible. Otra cuestión que es necesario tener presente es el hecho de que las estructuras físicas influyen sobre el comportamiento humano. Si se considera esta influencia y se diseña con la sensibilidad de que la forma física se relaciona con el tipo de comportamiento humano que se da en el espacio, nos permitirá crear satisfactoria e intencionalmente los intercambios de personas,

culturales y económicos en la ciudad dentro de su espacio público enriqueciendo la vida urbana. Así como evitará la diferencia abismal entre ricos y pobres y formas urbanas con comunidades cerradas, barrios en pésimo estado y comunidades de emergencia.

La participación ciudadana es lo principal para lograrlo, para crear una inercia con posibilidades de que existan iguales oportunidades entre ricos y pobres, así como los intereses de la comunidad sean plasmados en las estructurase físicas de la ciudad y los usuarios sean el centro del proceso en la toma de decisiones, así como se evite el riesgo y vulnerabilidad (en los pobres) ante una diferencia abismal entre ricos y pobres a través de una segregación, etc.

Estos elementos de escala que consideran al humano-ciudadano-habitante como el objeto sobre el cual se rige todo el diseño de lo que permitirá satisfacer sus necesidades dentro de la ciudad y por lo tanto de la vivienda (intraurbana) donde residirá, es indispensable para su mejor resolución. Este hincapié se hace para destacar que la escala humana es lo principal antes que considerar las necesidades del libre mercado o del desarrollo inmobiliario o del desarrollo económico, que aunque más adelante subrayaremos que es importante considerar todas estas categorías de manera integral, si es prioritario tener presente al humano-ciudadano-habitante como el objeto al que se va a satisfacer a través de considerar todas las categorías (de la 1 a la 9) enunciadas en el mapa anterior de manera integral. Sabemos que el problema principal no es el saber o tener el conocimiento de estas categorías, sino la complejidad de su aplicabilidad de cada una de ellas integralmente dentro del transcurrir el del día a día en las diferentes esferas de administración y gestión de la ciudad (lo cual abordaremos con más detalle más adelante).

1.2 Urbanidad y el desarrollo del ser humano en la Ciudad de México

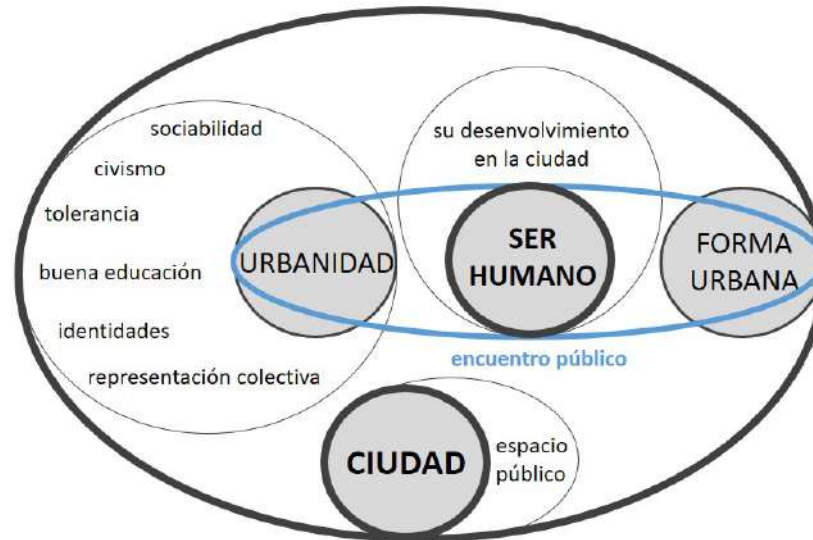
De todas las formas que existen de llamarle a la ciudad, elegí “urbanidad” ya que contiene los elementos más claros y sencillos para definir esa característica que marca un camino para su habitabilidad.

“Urbanidad”

*En palabras de Oriol [1], urbanidad es la consideración de la ciudad como un factor prioritario, la forma de la ciudad como generadora de la forma de la arquitectura, entendiendo la ciudad como un lugar en el que predomina la convivencia y la buena relación colectiva. Lo define como urbanidad y no urbanismo porque la palabra incluye en el lenguaje cotidiano la sociabilidad y la buena educación, el civismo y la tolerancia, la representación colectiva y las identidades, la buena educación, las buenas maneras. El tema de la urbanidad y el de la forma urbana es importante desde puntos de vista diversos. Siendo el **centro de este concepto el ser humano** y su desenvolvimiento en la ciudad. Por lo que ahora es importante definir la ciudad: *no es ni sus áreas residenciales, ni sus ferrocarriles, ni sus autopistas, ni sus calles funcionales, ni sus edificios, ni sus monumentos en particular, sino el conjunto de todo su espacio público*. Subrayándonos que lo más importante es que se dé el **encuentro público entre las personas dentro de los espacios de la ciudad**. Por lo que se vuelve indispensable definir al espacio público como *el lugar de identidad colectiva. La imagen y la función radica en el espacio público, sin distinción entre el espacio abierto y el espacio construido de las instituciones y los servicios*.*

El concepto de urbanidad, da prioridad y destaca al “ser humano”, quién es el que se desenvuelve en la ciudad, acentuándose el hecho de que es en el “espacio público” en donde este a través de un comportamiento que incluye en su haber: sociabilidad, civismo, tolerancia, buena educación, encuentro de identidades y la expresión de una representación colectiva que se da el “encuentro público” y que acaba relacionándose también con la forma urbana. Concluyendo que es en este orden de prioridades que se definen las pautas de diseño y se construcción de la ciudad.

- 1.- **Ser Humano** = es nuestra unidad de diseño
- 2.- **Espacio público** (en donde el ser humano debe de encontrar todo lo que necesita para desarrollarse) = **Recursos urbanos**
- 3.- **Encuentro público** = donde el ser humano se relaciona con otros (en **comunidad**) en el espacio que se ha concebido para ello y que da la forma urbana a la ciudad.



CIUDAD = establecimiento de continuidades públicas VS proceso de agregación de edificios

Mapa No.46 Elaboración propia.

Estando esta definición de urbanidad en contra de todo lo que trata a la ciudad como *un proceso de agregación de edificios* y *no como un establecimiento de continuidades públicas*. Por lo que también se está en contra de la gestación de edificaciones que responden a necesidades de inversión y desarrollo de la ciudad si estas no consideran nuestra premisa principal que es el satisfacer las necesidades de desarrollo del ser humano.

Esta definición de urbanidad, también está en contra de otro proceso que surge por la misma razón de no tomar como premisa principal y unidad de diseño al ser humano, lo que ha expuesto a la ciudad a una tendencia que *defiende a la ciudad difusa, la ciudad sin forma*, y que la deja expuesta simplemente a desarrollarse en el tiempo *como un instrumento de especulación* y como sabemos, la razón de esta especulación, es el hecho de que se ve a los elementos de la ciudad (construcción de edificios, viviendas, áreas comerciales, etc.) como una inversión dentro del sistema capitalista global, en donde se compra para revender, en donde se comercia en la bolsa buscando ganancias con estos bienes, por lo que el problema no depende de las cadenas de producción de estos bienes como la vivienda, desarrollo de oficinas, centros de comercio (desarrolladores inmobiliarios). Sino que más bien el problema principalmente está en que esta especulación ha encarecido el acceso a estos bienes básicos de la ciudad (vivienda) o la privatización del espacio público. Lo que evita el desarrollo del ser humano en el espacio público que deja de ser público y disminuye a su vez potencial de generar el “encuentro público” y limita el acceso a un espacio íntimo y privado que otorga seguridad y protección que es la vivienda y con el que se equilibra el desenvolvimiento del ser humano en la ciudad.

En la Ciudad de México la especulación se da al permitir que no exista una planeación que identifique vacíos urbanos, baldíos, terrenos con cierto potencial de desarrollo específico para un uso o con un potencial de uso mixto que beneficie a su entorno con una visión macro y a través de un plan de zonas que a su vez esté relacionado con un plan de ciudad y a su vez con un plan de desarrollo nacional, ósea con una visión integral de desarrollo; que a su vez incluya al sector social

y los medios que este necesita que la ciudad le ofrezca de manera natural y que dentro de la suma de todo esto se defina con líneas claras el desarrollo, y que sea uno que fomente y defina el cauce de lo que más beneficie a la Ciudad de México. Al no existir esta visión, ni estudios que analicen el problema o se acerquen o dejen ver el mejor camino a seguir para la ciudad o por lo menos se limite el rango de acciones a posibles consecuencias y se establezcan sus posibles formas de abordarlo o combatirlo es que no se logra que exista ni se esté desarrollando el concepto de “urbanidad” en la ciudad.

Sin embargo se está intentando, con el cambio de Constitución, con la actualización de la Ley General de Asentamientos Humanos, hay varias propuestas de cambios a la Ley de desarrollo Urbano, Planes de Desarrollo, Planes Parciales, Planes a nivel metropolitano, entre otros, hasta la colaboración con ONU-Hábitat. Existen estos intentos, con intenciones que buscan cumplir con tales objetivos antes mencionados, sin embargo, les falta impulso o desarrollo o tienen estas debilidades de aplicación, coordinación o gestión desde el sector público o tienen áreas que les falta desarrollar o que encuentren cauce dentro de la gobernanza o exista una falta de respaldo de manera integral o con estudios que indiquen detalles, alternativas, consecuencias, costos, etc. trabajando con diferentes actores, en estos estudios como investigadores académicos o estudios de mercado o viabilidad económica y social, etc. etc. Con esto puede concluir que el sector público no se da a basto.

También es por estas razones, que tampoco considero que los promotores y desarrolladores sean como tal el problema, por lo menos no como un elemento aislado, porque no pueden sólo tener una ambición desenfrenada, al final, parte de su interés en la ciudad es hacer negocio y sin la aplicación del término de urbanidad en sus negocios en la ciudad y con sus elementos en los que invierten, estos no serán rentables, o aunque no lo sepan o no estén conscientes de esto, de que al buscar hacer el mejor negocio, obtendrían más (ganancia) si aportan a la urbanidad de la ciudad a través de la planificación estratégica de los elementos de la ciudad en los que invierten los promotores y desarrolladores al estar siempre interesados en encontrar el mejor camino para su negocio, así como en que su inversión sea la más redituable y la construcción de proyectos con urbanidad lo es y lo es a largo plazo. Esto es un punto de encuentro en el camino de encontrar una solución al problema del encarecimiento de los elementos de la ciudad en los que cada vez más se ha venido complicando el equitativo acceso a ellos, sobre todo dentro de la ciudad central. Siendo esto lo que obliga a los ciudadanos a buscar opciones fuera o en las orillas de la ciudad. Para lograr aportar a la solución del problema, se necesita del trabajo en conjunto con los tres sectores, incluyendo a los diferentes actores y disciplinas para aportar y definir proyectos en conjunto. Cualquiera de estos actores, disciplinas o sectores que se atreva a definir un proyecto de manera independiente y sin considerar o suponiendo lo que el resto de elementos que conforman la ciudad (opina o necesita en su manera más directa e indirecta de las cosas) este tendrá fallas en la conceptualización, realización y desarrollo del proyecto sin duda alguna.

Si no hay trabajo hecho solo queda hacer o atender sobre lo que la norma exige y ya...Nadie va más allá. No se tiene ni el tiempo ni las capacidades... incluso, ni estudios fuertes de mercado para el sector económico. El alta densidad, requiere de definiciones certeras detalladas para que funcionen las cosas. Una alta densidad no permite errores ni puede permitir que el libre mercado defina la dinámica de desarrollo de la ciudad, las ganancias *no pueden definir altas densidades ni dejar características de urbanidad sin embargo una ciudad o una zona de la ciudad que tenga urbanidad puede beneficiarse y dejar ganancias económicas que aporten al desarrollo económico, político social de ciudad.* El **alta densidad** puede articularse a través de una visión integral pero no sin ella. Una visión integral que incluya el considerar la escala humana, la urbanidad y el carácter de barrio. *Por ejemplo: Benidorm, España; NY, EU; Hong Kong, China.*

En el desarrollo del concepto de urbanidad, Oriol se pregunta *¿Quién está interesado en que la ciudad no tenga forma?* a lo que se responde que son *los propietarios, promotores y especuladores, que no quieren tener la obligación de hacer calles, escuelas, parques públicos, ni programar el uso y la transformación del espacio colectivo.* Si nadie les dice el cómo o por qué pues mejor... pero a su vez esta falta de consideración de conjunto no es negocio en el sentido



Imagen No.20 Skyline de Benidorm. La capital turística de la Comunidad Valenciana, es la metrópoli con más rascacielos por habitante del mundo [Fuente: imagen 10]



Imagen No. 21 Nueva York, [Fuente: imagen 11]



Imagen No. 22 Hong Kong, [Fuente: imagen 12]

directo y estricto, porque nadie les ha explicado que esto es indispensable que lo hagan para que su inversión se reditúe crecientemente en el tiempo y porque el sector público no tiene voz ni un camino trazado y con credibilidad, la cual se ha debilitado por las premisas del libre mercado sobre todo por que dentro de sus premisas, encuba un ambiente propenso a la corrupción, situación que se debe de reconocer y atender, reconocer las virtudes que pueda tener el sistema vigente del libre mercado, a la vez que tiene contras y vertientes que si no son atendidas con fineza se convierten en grandes atrocidades para la ciudad envueltas en una cadena de actos de corrupción. En donde en la búsqueda de atender la incubación de actos de corrupción irónicamente la estrategia ha

señalado el camino hacia el mismo ya desprestigiado sector público que hoy requiere de gente instruida y estratégica, estas son cualidades en las que deben sobresalir como miembros de la “ciudad informacional” o de la “economía de servicios” [*] En donde, *el papel de los servicios en el crecimiento económico y la creación de empleo exige una mayor atención del gobierno para mejorar el desempeño de los servicios y promover su expansión. Lo que es más importante, implica reformas a la regulación interna, la liberalización del comercio y la inversión internacionales y una reorientación de los programas gubernamentales pertinentes para satisfacer las necesidades de las industrias de servicios de manera más eficaz. (Traducción propia) [11;30].*

Aportar a un sector público ordenado, se vuelve estratégico. Será logrando esto o encaminándose hacia este objetivo desde donde podrá esperar el tener mejores probabilidades de hacerse escuchar al actuar objetivamente y se le considere para que este aporte con sus deseos y necesidades al desarrollo de la ciudad. Sin embargo, es este mismo sector público quien no ha encontrado la forma de trazar este camino con una metodología que le incentive a su vez el camino a los inversionistas, para que sumen y aporten más atinadamente a la ciudad, pero no todo está perdido y en la Ciudad de México se han venido dando ciertos cambios paulatinamente como por ejemplo, se han detenido proyectos como el Corredor Cultural Chapultepec (C.C.C.) dentro de la ciudad en los que el sector social se ha expresado en contra. Consideramos que fue importante que se detuviera un proyecto que estaba definido por inadecuadas y unilaterales formas que no consideraban integralmente las demandas de todos los actores. El que la gente se haya organizado y diferentes grupos de la población se unieran para hacerse escuchar, ha traído beneficios, el sector público tuvo que escuchar y respondió poniendo en marcha estrategias de acción para incluir la perspectiva y opinión de su población. Con el tiempo se ha llegado a incluir en la norma lo que se hace llamar: “Publicitación Vecinal”, trámite que tienen que hacer los proyectos en los que se publican todas las características del proyecto por un mes dando tiempo a que cualquier vecino que tenga algo que decir al respecto tenga el tiempo y el foro para ello y se considere su punto de vista en la concepción del proyecto. Este foro de expresión vecinal aún tiene muchas fallas en su implementación, pero lo destacable es que el primer paso ya se dio. Escuchar a los vecinos de un proyecto ya es la inercia actual y requiere de la participación de todos para ver cómo poder aportar y apoyar a esta iniciativa, podemos verla como una oportunidad a contribuir que realmente funcione.

La inversión en proyectos urbanos es importante para el desarrollo de la ciudad y sabemos que trae consigo un inigualable negocio inmobiliario, pero hay que señalarles a los promotores también, que si benefician a la población cercana o que vivirá el proyecto, el negocio inmobiliario será mejor y puede asegurar una mayor trascendencia a largo plazo. Todo esto se puede demostrar con números que se traducen en dinero y será ahí donde los promotores escuchen y sigan una propuesta. Los Grandes Proyecto Urbanos requieren de propuestas de intervención urbanas que preparen a su entorno inmediato para recibir el proyecto, estas propuestas se llevan a cabo por un PDU (Perito en Desarrollo Urbano) y son autorizadas y revidadas en si viabilidad por SEDUVI, (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) en coordinación las instituciones que este considere necesario que necesiten dar factibilidad o su Vo.Bo.

[] Los servicios representan más del 60% de la actividad económica total en la mayoría de los países de la OCDE. El crecimiento ha superado el crecimiento económico general en el área de la OCDE, una tendencia que se espera continúe. Los servicios desempeñan un papel más importante en los ciclos económicos, y los servicios basados en el conocimiento relacionados con la tecnología de la información (TI) pueden ser un motor importante en el crecimiento general. (Traducción propia) [11:13]*

Los servicios son una fuente creciente de empleo en el área de la OCDE y la demanda de trabajadores de oficina de alta calificación está aumentando, aunque los servicios también son una importante fuente de empleos poco cualificados. (Traducción propia). [11: 19]

El papel de los servicios en el crecimiento económico y la creación de empleo exige una mayor atención por parte del gobierno para mejorar el desempeño de los servicios y promover su expansión. Lo más importante es que esto implica reformas a la regulación doméstica, la liberalización del comercio internacional y la inversión, y una reorientación de programas gubernamentales relevantes para satisfacer las necesidades de las industrias de servicios de manera más efectiva. [11:30]

El sector público por sí sólo no podrá lograr que esta dinámica de incluir la opinión vecinal en el desarrollo de los proyectos funcione correctamente sino cuenta con la participación activa y consciente de todos nosotros. Si se está abriendo el foro, necesitamos involucrarnos y al aportar en una iniciativa que nos permite estar vigilantes para supervisar y ser parte del cambio de dinámica, ya que el sector público tampoco puede solo con la tarea de implementar la opinión dada, satisfacer necesidades y deseos del sector social. Si queremos un cambio hay que buscar como desde lo que somos profesionalmente o como ciudadanos podemos aportar a este cambio de dinámica, siempre partiendo del entendimiento y razones que mueven la dinámica actual, sino estaremos en la ingenuidad desarrollando utopías teóricas que solo hacen ruido pero no trascienden ni sirven de apoyo a la autoridad ni atribuyen a la resolución de la problemática.

Hemos demostrado en capítulos anteriores que el sector público no tiene recursos para ejecutar acciones de infraestructura y servicios en la ciudad por sí mismo, así como tampoco tiene o se toma el tiempo de saber qué es lo que le hace falta para que la ciudad funcione mejor, si lo que ya está determinado como una necesidad creciente es el de desarrollar “vivienda intraurbana”, sería ideal ver el que se tenga claro y analizado el también saber cuáles son los elementos y qué proceso deberá acompañar a esta estrategia dentro de la ciudad. Por lo que, creo firmemente que la punta de lanza deberán de ser las estrategias que ya están puestas en marcha hoy en día y que están funcionando y que ya son aceptadas por los desarrolladores inmobiliarios o que por lo menos ya les es familiar al ya haber trabajado con ellas desde hace tiempo aunque pudieran no estar muy de acuerdo con ellas, ya están en su imaginario. Como por ejemplo, está la exigencia a través del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México el que los proyectos cubran con medidas de mitigación de impacto urbano y ambiental e incluso de movilidad en estos proyectos, Por lo que, para poder contrarrestar los impactos que estos desarrollos provocan también se incluyen propuestas de mejoras a la infraestructura existente e incluso si el proyecto así lo requiere y puede beneficiar a su entorno urbano puede aplicarse el instrumento a través de una negociación del sector público y el sector privado (desarrollador) para lograr un PATR (Permiso de Actuación Temporal Revocable) como método para cubrir y aportar desde una intervención en el espacio público, la vialidad, infraestructura o equipamiento público a estas medidas y al proyecto desde una intervención en sus alrededores inmediatos, etc. Esto podemos apreciarlo como una gran oportunidad que se pone en manos de los PDU (Peritos en Desarrollo Urbano) que son los consultores que llevan a cabo este tipo de propuestas y definen la dirección de estas medidas de mitigación en los proyectos a través de las pautas que marca y autoriza SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda).

Ahora bien, quizá lo que vendrá haciendo falta ahora es que se determine bien (y con claridad) qué es lo que le hace falta mejorar de la ciudad o cómo es que puede hacerse, que se desarrollen ciertas herramientas que le brinden opciones viables y atractivas a los desarrolladores del sector privado y sean en beneficio de sus ciudadanos del sector social dirigidas a través de la autoridad del sector público, para que al llevarse a cabo estos desarrollos inmobiliarios, se “haga ciudad” para el bienestar de todos. El cómo lograrlo es todo un reto en esta economía de servicios, pero se vuelve indispensable seguir buscando formas de lograrlo, una forma de contribuir, en un amplio espectro, está en la educación, hoy en día necesita estar dirigida a generar gente con los perfiles que son necesarios para gestionar, coordinar y organizar con esta visión integral (ver cap. IV punto 2.2 sección “j”).

Concluyendo en que si se considera a la urbanidad y a la escala humana dentro de un análisis que determine las medidas para contrarrestar los impactos que generan los nuevos proyectos, será que se pueda a su vez impactar en la producción o mejor desarrollo de la ciudad en donde se ubicarán.

Por otro lado y sobre la misma línea Oriol comenta que hay otro detalle importante que afecta a la urbanidad, y este es que como parte del sistema económico al que pertenecemos se *suele argumentar que proyectar una extensión urbana con calles y plazas, con manzanas y con árboles, con aceras y con espacios viales y zonas peatonales, todo ello bien programado, es una operación*

muy anticuada adicta a formulismos académicos. Incluso para muchas administraciones con poder urbanizador argumentan que esto es anticuado porque lo moderno es el resultado del mercado y de la especulación pura, es decir, los espacios sin orden, desarticulados, el espacio sin regulación y sin servicios.



Mapa No.47 Elaboración propia.

El sistema económico actual incluye conceptos como capitalismo y como globalización... nos guste o no es determinante del cómo vivimos. Esto es una realidad. El mundo camina en esta dirección y con esta inercia por conceptos como hegemonía, o cualquiera que sea su razón contundente, el punto está en que esta es la fuerza que marca el paso del desarrollo, del acceso al trabajo y por lo tanto a la ciudad. Ser innovador podría considerarse ser el encontrar una forma de hacer que esto funcione a favor de la ciudad y de sus ciudadanos mexicanos con sus características culturales específicas. Hoy podríamos definir que la modernidad está en la integración, el rescate y atención a estas características culturales específicas logrando una habitabilidad de la manera más eficaz. Lo que se necesita ahora respecto del sector público es diferente de lo que se podría haber hecho en el pasado con el "Estado de Bienestar" en donde (a lo que a nosotros respecta de este concepto) el Estado veía por el bienestar de los ciudadanos y les procuraba el acceso a todos los servicios y era su obligación proveer y dictar cómo los otorgaría y todos tenían que aceptar sus condiciones. Hoy se necesita que el sector público coordine la forma en la que se dará el acceso a esos servicios y estará al pendiente de la actualización de las pautas a seguir para que el desarrollo se de benéficamente en la ciudad, estará viendo que se lleven a cabo estudios que identifiquen las necesidades específicas para llevar a cabo propuestas que las atiendan, así como establecer prioridades y dar opciones e incentivos para fomentar se logren las metas deseadas de manera integral, también se llevarán a cabo análisis o evaluación de resultados y del alcance de sus programas buscando comprobar el buen funcionamiento de los mecanismos establecidos.

Por otro lado, existe una gran oposición o hay quién no cree en este tipo de innovación. La razón está en que si se trabaja o se aporta sobre lo que existe, es como aceptar que está bien y que funcione, pero tampoco creo que con solo oponerse, resistirse y tratar de ir en contra de la corriente, sea la mejor manera de abordar este problema... parecería que se le tira a lo que existe y a la fluidez de su existir, en vez de sumar esfuerzos, señalar lo que funciona y definir acciones en conjunto.

Este pensamiento aplicado al libre mercado determina la forma en que funcionan los elementos urbanos, así como es el mismo suelo hacia su interior de lo que es la propiedad privada. Es difícil entender la lógica del libre mercado y de predecirla. Por eso el caos y la pérdida de urbanidad y dimensión humana en las ciudades y la sensibilidad espacial de confort en los espacios interiores al no tener cabida dentro de las necesidades del libre mercado en la generación de utilidades y ganancias que fomentan el desarrollo económico. La pregunta es cómo integrar estas características al libre mercado y su fuerza de acción que está diseñando nuestras ciudades y nuestros espacios en los cuales nos desarrollamos como personas y ciudadanos en el espacio. Tener un me te abierta para recibir los beneficios que el desarrollo da dentro del libre mercado y todas las características que el confort da a los seres humanos como respuesta a la percepción y generación de satisfacción y comodidad del espacio en nuestras acciones y actividades diarias y traducir esto en el lenguaje del libre mercado y traducir el desarrollo en el lenguaje de las acciones pro del ser humano y los opositores del libre mercado. Esto para encontrar un punto de encuentro y que esto genere movimiento y que caminen las acciones en la ciudad y no se queden atoradas para evitar a su vez que nada pase... o que lo que pase sean cosas hechas en forma apresuradas respondiendo a la urgencia del mercado, de la inversión o de la situación (o posicionamiento) de la

política en turno... Como se hace bajo un estado de “urgente” se realizan los proyectos como consecuencia con una visión corta que termina en algo que medio resuelve las cosas, ya que carece de análisis y de una planeación estratégica que se fije objetivos a largo plazo, de gran impacto y que atienda necesidades específicas en pro de todos los ciudadanos equitativamente.

Es necesario considerarlo todo, desde el permitirle efectivamente al mercado su fluidez, de la mano de que no falte el sentido de “urbanidad”, ni el de atender a la escala humana y a las necesidades de desenvolvimiento de los ciudadanos, sumando como dice Oriol *la organización a partir del proyecto del espacio público y el mantenimiento de la estructura urbana lo cual es muy importante y para la ciudadanía aún es viable.*

Otro punto que Oriol considera importante es el desenvolvimiento del arquitecto a través del tiempo y cómo es que este puede generar modelos para aplicar a la ciudad. Él considera que *a partir de los años 50, se perdieron los grandes modelos y cuando empezaron las operaciones de reconstrucción (en Europa), estas se hicieron sin ningún modelo, sin ninguna referencia formal, ni urbana ni arquitectónica,* y aunque esto se refleja en México años más tarde también nos llegó la influencia en que *las ciudades y la arquitectura de los siglos XVII y XVIII se hicieron a partir de modelos y se usaron esos modelos para trazar nuestra ciudad, pero Oriol sigue con su análisis afirmando que los grandes arquitectos de la última generación que tenían que haber ofrecido los modelos han abandonado su rol de maestros fundadores. Hoy día, un arquitecto estrella está empeñado en hacer edificios que sean absolutamente inmoldeables, que se agoten en su propia justificación;* ante esta afirmación de Oriol yo considero que esa época fue una época que necesitaba romper con esas reglas, salirse de esos moldes, explorar, buscar los límites que existían al usar o aplicar la tecnología que estaba surgiendo y considero que hoy podemos tomar grandes experiencias de lo que estos arquitectos han venido haciendo, hay mucho bueno y malo que se puede aprender de ellos y que es nuestro deber aprender de esta historia y de analizar con ojos críticos lo que se ha venido haciendo y rescatar para este tiempo, estas necesidades y esta cultura de la Ciudad de México lo que es viable aplicar y de lo que podemos aprender en cabeza ajena y evitar cometer los errores y de realizar las fallas que ya se han llevado a cabo al hacer un análisis exhaustivo de estos modelos análogos. Por lo que retomo la crítica de Oriol hacia ellos, pero quiero redirigirla hacia lo que podemos hacer hoy con toda esa experimentación que se ha venido realizando y que es nuestra responsabilidad estudiarlos y ver aplicar lo logremos envisionar como lo que más nos favorezca y ver seguir aportando al avance de la arquitectura y al espíritu de mejorar la ciudad y la forma en la que habitamos hoy.

Por lo que Oriol comenta que hay dos graves fallas que se han venido dando de manera general:

- *Dar prioridad a la búsqueda de crear una arquitectura incopiable, insólita, llamativa, y no vulgarizable.*
- *Las urbanizaciones que se están haciendo alrededor de nuestras ciudades son errores de implantación, de trazados, de ocupación del paisaje, de residuos falsamente folclóricos o abominablemente académicos, dejando que el 95% de obras especulativas se encargue a los arquitectos malos..*

Yo por mi parte creo que darle prioridad no es lo ideal, pero no creo que haya nada de malo en ello si no es la única cosa que se considera al hacer arquitectura en la ciudad, como he dicho se debe sumar la urbanidad, la escala humana con el fin de incluir un funcionamiento que permita una habitabilidad a la cultura específica y al entorno específico donde se va a insertar el proyecto.

Si se quiere lograr una urbanidad en la ciudad y la consideración del ser humano y su desarrollo en ella, es necesario involucrarse en el proceso de diseño. Para ello Oriol define tres directrices de diseño como parámetros que apuntan en la dirección de la habitabilidad de lo que se crea en la ciudad, Oriol *para acercarse a establecer una norma, un modelo para la dignificación de la arquitectura vulgar, como primera aproximación, quizás se pudieran imponer tres normas que no son normas estilísticas, sino metodológicas y morales, siendo prioridades al proyectar:*

Servicio social

Orden que permita la creatividad y el servicio a los usuarios, y la evolución creativa de esta sociedad

Participación expresiva de la construcción

El valor expresivo de la estructura y de los fluidos como fundamental en la composición, no proyectar sin relación con los criterios básicos de la construcción y la función. Evitar que sólo cuente el valor expresivo. No tiene sentido encontrar formas expresivas que luego se tienen que aguantar sin que las formas que las aguantan sean, asimismo, elementos que configuren la propia expresión.

Pertenencia al entorno urbano o paisajístico

*Es muy importante entender que un edificio no es un edificio, sino que es una parte de la ciudad, un trozo de ciudad, un elemento del paisaje. **Interpretación de la arquitectura con una respuesta al entorno, especialmente al entorno urbano. La arquitectura puede ser mejor o peor, pero la respuesta al entorno urbano me parece fundamental: la urbanidad.***

Oriol describe (y yo nombro) que se puede abordar el diseño de la ciudad con proyectos de 3 tipos:

1.- Reciclaje o rehabilitación

Los edificios que están fuertemente incluidos en un ámbito urbano ya relativamente configurado pero en el que se pueden introducir algunas transformaciones (mejorar, ampliar o reordenar las tendencias de aquel entorno).

2.- Grandes proyectos urbanos

El proyecto y construcción de todo un núcleo urbano, en un lugar en el que faltaba el sentido de la urbanidad. Es decir, la construcción de un trozo de ciudad.

3.- Intervenciones puntuales en el espacio público (potencializándolo)

Proyectos de elementos primarios del espacio público urbano como, por ejemplo, un parque, un jardín, una calle, una plaza, etcétera.

Se tendrán edificios que ayudan a hacer ciudad, barrios nuevos que determinan los trazos arquitectónicos y espacios urbanos que deben integrar su propia identidad. [1]

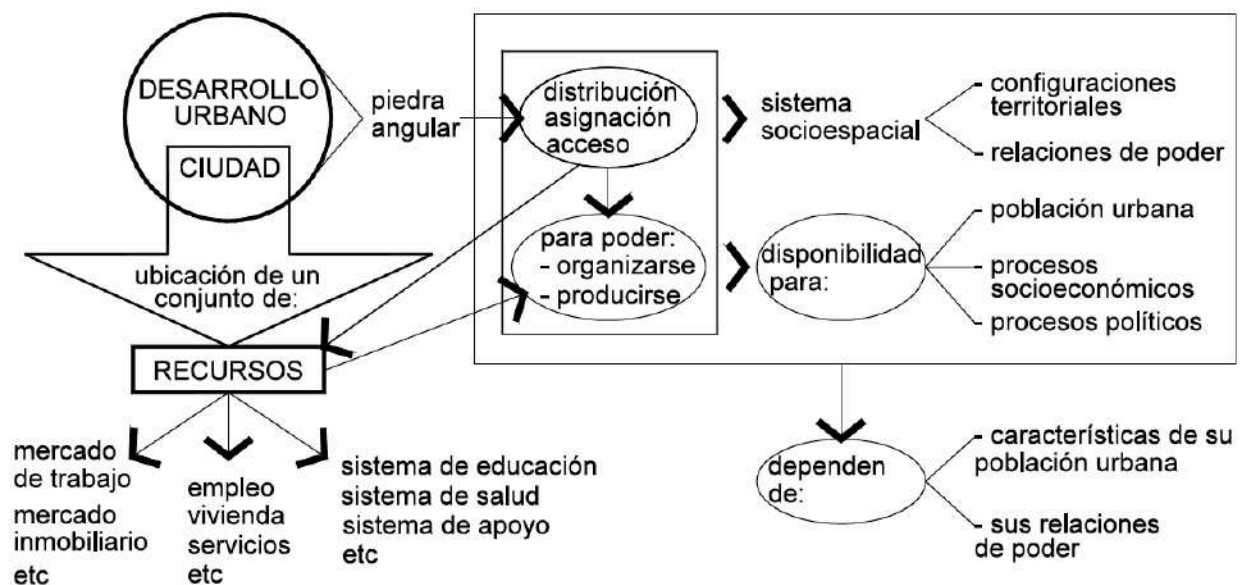
Concluyendo, podemos decir que si tenemos definida la dirección de nuestros esfuerzos hacia el logro del desenvolvimiento y fluidez del concepto de “urbanidad” en la ciudad, destacando al “ser humano” (en plenitud) como el centro de todo lo que define a la ciudad y por lo tanto incluimos como una de las prioridades a su lugar de encuentro que es el “espacio público” e inclusive sumamos las directrices de diseño que buscan a su vez establecer lo necesario a considerar para lograr que “la forma de la ciudad sea la generadora de la forma de la arquitectura” entendiéndolo que la ciudad es el espacio público y el espacio construido, yendo totalmente en contra de que la ciudad sea un simple proceso de agregación de edificios que se dejan a su suerte. Siendo esto una consecuencia que se forma al dejar que rija unilateralmente el “libre mercado” ya que este concepto no tiene su centro en el “ser humano” y al no tenerlo como prioridad, si dejamos que rija únicamente este concepto en la ciudad sin un soporte integral de otros conceptos como “urbanidad” es entonces que cuesta trabajo alcanzar un desarrollo sustentable (entendiéndolo dentro de este como sustentable a lo que integra lo económico, ambiental y social).

Si tenemos en consideración que el “ser humano” es un ciudadano, entendido este como una persona que, como miembro de una comunidad organizada, tiene determinados derechos y deberes públicos dentro de su ámbito de desarrollo que es la ciudad per se. Por lo que además de tomar en cuenta directrices de diseño, es necesario concebir a la ciudad como un espacio que contiene “recursos urbanos” subrayando que el espacio urbano es el que debe contener las características que le permitan fungir como el medio a través del cual se gestaran estos recursos

que las personas utilizarán para satisfacer sus necesidades. Por lo que la calidad de este espacio y las cualidades que este tenga influirán directamente en el desarrollo de las personas. Ahondaremos un poco más en este concepto en el siguiente apartado, sin embargo Oriol se refiere a estos “recursos urbanos” como los elementos que permiten el desenvolvimiento de una identidad colectiva, de la existencia de una buena convivencia, sociabilidad, buena educación (civismo y tolerancia). Oriol menciona que todo esto debe de poder darse en el espacio público y para ello destaca la importancia que tiene el que este sea pensado, diseñado y que se conciba con una intención, siendo pie ello que establece una serie de directrices de diseño. Por lo que consideró que Oriol como arquitecto nos aproxima al problema y deja claro que el fin último debe de ser que el ciudadano se desarrolle. Aquí, es donde quiero sumar el concepto de “recursos urbanos” a manera de acentuarlo y ampliar la concepción de cómo se desenvuelven (o pueden desenvolverse de manera natural) estas cualidades dentro de la ciudad.

1.3 Recursos urbanos y su relevancia en la relación: ciudad-vivienda-usuario.

Desde una perspectiva clásica del análisis de la dinámica urbana, la ciudad puede ser considerada como la ubicación de un conjunto de recursos (vivienda, empleo, servicios, etc.) que existen debido a su disponibilidad relativa para las poblaciones urbanas y los procesos socioeconómicos y políticos que contribuyen a la producción y organización de estos recursos, involucrando múltiples actores con intereses no convergentes (Pahl, 1975). Estos recursos, expresados en términos de mercados (mercados de trabajo, mercado inmobiliario, etc.) o potencialidades (acceso al sistema de salud, sistema educativo, sistemas de Zapoyo, etc.), son objeto de dinámica de producción en constante evolución. Estos últimos son poco permeables a una lectura global si se tiene en cuenta que la cuestión de la accesibilidad también depende, e irreductiblemente, las características de las poblaciones urbanas para las cuales se postula la existencia de estos recursos y las relaciones de poder entre los grupos sociales de la ciudad (Duncan, 1976). La cuestión de la distribución y el acceso a los recursos ha constituido y sigue siendo una piedra angular de los análisis del desarrollo urbano y de la ciudad en general, en particular al percibirlo como un sistema socioespacial con configuraciones territoriales y relaciones de poder que existen en torno a estos recursos y a su asignación (Mack y McElrath, 1964, ONU-Hábitat, 2012). [14]



Mapa No.48 Elaboración propia.

La existencia de un conjunto de oportunidades potencialmente accesibles caracterizaría así el atractivo de un espacio urbano, en particular en su capacidad para atraer flujos migratorios de población.

En este sentido, el espacio urbano, y aún más las áreas metropolitanas, ofrecerían beneficios objetivos vinculados a la diversidad de los diferentes sectores del mercado de trabajo, formal e informal, a la amplia variedad de tipos y modalidades de acceso a la vivienda o el abanico de servicios públicos y privados en materia de salud, educación, transporte ... Sin embargo, existe el riesgo de que exista una visión mecanicista de la ciudad como un conjunto de lugares dotados de recursos accesibles y disponibles, aunque de manera diferente, que los actores urbanos organizaran; esto se refiere al peligro que se corre al proponer soluciones (imponer un proyecto o desarrollo inmobiliario, para atraer el desarrollo urbano en la zona, etc.) en una zona de la ciudad sin hacer debidamente la labor de considerar al sector social (ciudadanos que habitan el espacio a atender) con sus necesidades, rasgos culturales, forma de apropiación del espacio, respetos por los elementos que le dan identidad y generan arraigo en la zona, etc. El autor le llama "mecanicista" a la acción de querer introducir elementos o proyectos que han funcionado en otros lados sin el debido cuidado de buscar su integración o verificar que realmente este elemento o proyecto funcionará en esta zona de la ciudad en específico.



Mapa No.49 Elaboración propia.

Una lectura normativa o prescriptiva, al alcance funcionalista de la construcción de la dinámica urbana puede resultar; dicho de otra manera, es posible regular la implementación de nuevos proyectos dentro de una zona de la ciudad en específico, si para realizarlos bajo esos lineamientos se han analizado y estudiado sus dinámicas urbanas dentro de ese territorio y se tienen objetivos claros en la dirección de lograr su correcto funcionamiento y que será al cumplir esta norma que se permite cumplirlos. Por último, todos estos recursos urbanos como se ha mencionado crean un "atractivo" para la zona, dicho atractivo traerá consigo flujos migratorios, los cuales serán atraídos por el potencial que verán de satisfacer sus necesidades en esta zona de la ciudad, por lo que se considera de alta importancia hacer lo posible por establecer "recursos urbanos" en la zona que atraigan flujos migratorios esperados y previamente estudiados que busquen integrarse con lo existente y su llegada de los resultados esperados (cumpliendo los objetivos previamente establecidos) y que los proyectos/elementos nuevos que se establezcan deberán cumplir. Se sabe de la dificultad que trae consigo el buscar hacer estas previsiones y lo complicado de prever los resultados que puedan surgir, pero lo que se exhorta es a tener la intención de utilizar el

conocimiento existente de expertos en la materia, en la búsqueda de que cada nuevo proyecto aporte y se avance en la búsqueda del mejor desarrollo de nuestra ciudad. Lo que se quiere evitar es que la falta de prospección en la realización de los nuevos proyectos en la ciudad traiga consigo resultados negativos.

Al hablar del “espacio” (público/privado) que vamos a intervenir, este no sólo tiene que ser estéticamente “bonito” o con diseño, debe de contener en él: recursos urbanos. Adentrémonos en entender este concepto de “recursos urbanos” empezando por el hecho de que es usado sobre todo dentro de las investigaciones de migración de la población; ya que un lugar, entre más recursos urbanos tenga con el potencial de satisfacer mis necesidades detonará que la zona sea “atractiva” y este atractivo traerá consigo gente que querrá beneficiarse de ellos y que migrará para esta zona. Es un concepto que parece ser muy usado y que retomamos de Francia, dentro de las investigaciones que se realizan para hablar de los fenómenos que suceden durante estos procesos de migración.

Entender que un espacio requiere o tiene en su haber recursos urbanos y que estos tienen consigo el atractivo suficiente para atraer flujos de población al territorio que buscan beneficiarse y desarrollarse mediante el uso de esos recursos. Hago hincapié en esto, ya que considero que es una manera de establecer un antecedente sobre las dinámicas urbanas que generan plusvalía y elevan los costos del suelo o en su defecto en la ausencia de estos recursos urbanos, una zona puede deteriorarse a no ofrecer ese “atractivo” genera dinámicas urbanas negativas como por ejemplo el ir expulsando de su territorio a la población que lo habita (o generar flujos migratorios negativos). Lo que nos lleva a subrayar una de las características principales de estos recursos urbanos, que tienen en su haber una población objetivo implícita, ósea que la distribución, asignación y el acceso de estos recursos urbanos debe de ser equitativo considerando todas (como ideal y objetivo) las características de su población urbana para no dejar a nadie afuera al estar mal distribuidos, no sean asignados correctamente o se dejen inaccesibles.

Aunque se llega a usar este concepto, en realidad no existe claridad sobre su definición (incluso se le compara con el concepto de capital social aunque con menor peso teórico). Por lo que, más bien se busca el aportar a la definición de su significado a través de las investigaciones que se realizan y para las que se establecen mesas de discusión internacionales a través de instituciones como FLACSO en donde se busca el acercamiento a la definición de este concepto. Asistir a una de estas mesas de discusión me permitió un acercamiento a este concepto para poder aplicarlo en mi tesis, ya que es un concepto que me permite hacer una relación entre lo que podría ser un fenómeno social en su relación directa e implícita con el espacio (al ser aquí donde se dan las interacciones sociales) y que su existencia está relacionada con la vivienda y su habitabilidad. Siendo el espacio público (exterior) y construido (interior) el campo de acción y gestación de los “recursos urbanos”. Por lo que este concepto usado para analizar las migraciones de personas en las ciudades, e incluso entre países, hace hincapié en la estrecha relación que tiene el entorno urbano con el tipo de interacciones sociales que se dan en él.

Para profundizar en el concepto, Laurent Faret, [56] *reflexiona sobre la noción de “recursos urbanos” diferenciando según lo que dice el diccionario entre “recurso” y “recursos”, en tanto el primero significa restablecerse, lo que saca de apuros, y en plural alude a los medios materiales e inmateriales (sociales, políticos, etc.) que posibilitan y que proveen. Sostiene que los recursos son construcciones sociales en un contexto social históricamente dado, y que pueden ser individuales o colectivos y es a través de un conjunto de actores que se da una producción colectiva de algo, puede ser incluso una vivienda, que iría ligado a la existencia y al conocimiento que se tenga de los caminos de su regularización, por ejemplo, si la vivienda fue de autoproducción y se encuentra en un estado de irregularidad. Por lo que, la producción de normas basadas en el conocimiento de las necesidades de la gente en una zona específica de la ciudad y que desde la creación de estas se ofrezcan instrumentos que den alternativas para solventar la situación de la gente, en esta caso con nuestro ejemplo de tener una vivienda “irregular”, situación que necesita ser atendida, por lo que hacia este respecto se estarían dando ciertos recursos urbanos, al dar varias alternativas o al establecer varios caminos para lograrlo. Esto sería dar mejores recursos que le dan a la gente una*

mayor oportunidad de acceder a una mejor calidad de vida en esta zona urbana específica, que tiene una problemática específica con la irregularidad de su vivienda. Si a esta norma le sumamos que fue hecha bajo un diagnóstico adecuado para atender las necesidades que surgen en esta zona, también aumentan con ello las oportunidades y por lo tanto los beneficios; incluso tiene una intencionalidad que hace que los atributos sean recursos para ciertos actores; ósea que todo el contexto legal bajo el cual se rigen estas personas es parte de los recursos urbanos al permitir y crear ciertas dinámicas en el espacio urbano que definen la forma de actuar en el, de servirse de él, de vivirlo, disfrutarlo y que va definiendo incluso el paisaje que será construido o se consolida. Estos atributos van contribuyendo a que al darse la construcción del espacio este sea un lugar atractivo o no lo sea. El ideal es que con cada acción regida desde el sector público y quizá ejecutada por el sector privado (o por ambos) se logre ir desarrollando el campo del desarrollo local de esa zona. Apoyándonos en el argumento de que las acciones a realizar a través de lo que se norman tienen que tener una “intencionalidad”, ósea, que se puede direccionar con ello proyectos que al construirlos, posicionen la zona como es deseable (bajo un concepto de bien común). Entre mejor se defina esa “intención” podemos pensar que los proyectos tendrán mayor probabilidad de lograr su objetivo.

En lo que respecta a la migración, no podemos pensar que la migración se comporta igual en todas las escalas ni en todos los lugares, pero para complementar la visión sobre los recursos urbanos aplicado a la migración y atracción de flujos de población a zonas más fortuitas, quiero sumar el análisis de la migración entre México y Estados Unidos de Laurent Faret que habla sobre sus flujos, sus dinámicas en el espacio y en el territorio como una de las acepciones de la globalización y así rescatar que aun analizando una escala mucho menor, pero que cuenta con la misma raíz que es la *integración territorial y la reconfiguración socioeconómica que resultan de las movi­lidades migratorias* [12:82] en la escala de la Ciudad de México, tenemos que resaltar la escala de esta ciudad desde la concepción de que esta es una “ciudad de ciudades” que a su vez se ve influenciada por una fuerza global que ejerce en este territorio el desencadenamiento de ciertos atractivos o deficiencias que influyen también en la movilización (dentro de la ciudad o que expulsa población fuera de ella) y en la estadia de su gente (o en la recepción de nuevas poblaciones nacionales e internacionales) en la ciudad.

Se concluye que en el análisis de lo que conforma en su haber el concepto de vivienda intraurbana en la Ciudad de México, el considerar que los flujos migratorios también son un elemento a considerar en nuestro análisis integral que se suma a la concepción de este fenómeno y todo lo que en él influye dentro de su misma complejidad. Estas migraciones de personas dentro del territorio, responden a la demanda de sectores económicos en auge, que están menguando o se encuentran ausentes dentro de las dinámicas de la ciudad. En donde, al entender qué es lo que los mueve (podemos pensar que es su búsqueda por un bienestar o una mejor calidad de vida) e invita a quedarse o a irse de un espacio de la ciudad determinado. Al vislumbrar sus razones (por lo menos) será que podremos entender cómo es que se buscan apropiarse de cierto espacio de la ciudad y será que podremos tomar esas consideraciones para mejorar nuestra (intencionalidad) al concebir el diseño de estos espacios públicos y su relación con los privados.

En términos similares se refiere a los recursos migratorios (capital migratorio) que permiten entender la construcción de redes, los destinos y circularidad del proceso, así como el anclaje en los diferentes lugares. [13] Por eso es que este concepto (recursos urbanos) se usa para hacer análisis migratorios de un país a otro y es así mismo la razón por la que lo retomo para hablar de estas migraciones de una zona a otra dentro de la ciudad de ciudades que es la Ciudad de México, en donde la gente se moviliza de una zona a otra llegando a hacer hasta dos horas o más de trayecto a su trabajo/hogar/oficina todos los días y en donde al llegar se apropia de estos espacios urbanos según los recursos (urbanos) que encuentra aquí y que le permiten desenvolverse (quizá considerando un alto grado de adaptación por parte de estas personas, pero que dentro de sus opciones estos desplazamientos han sido la mejor opción) y que le permiten quedarse o le definen el tener que trasladarse a otro lugar al término del día para ir a descansar/entretenerse/desarrollarse/etc. En otras palabras esta migración o movilidad de las personas en el espacio también puede entenderse o tiene en su haber fenómenos como la

gentrificación o expulsión/desplazamiento de población, así como puede atraer población al ser una zona atractiva y generar conflictos entre los diferentes actores que utilizan un mismo espacio y que se lo apropian de diferente manera y que esta llega a contradecir la apropiación de otro(s) actor(es) dentro de esa misma zona y que definirán el “conflicto” por ese territorio.

Los recursos urbanos son dinámicas de estancia, de asentamiento (son recursos espaciales y territoriales), el cuerpo teórico está en cómo lo vinculamos y en cómo manejamos ese tipo de recursos que ofrece (o se le han otorgado; si existió intencionalidad al dotar una zona con ellos...) el espacio urbano. Los recursos no existen en sí, existen a través de un medio construido, un medio social, una configuración, ósea estamos frente a un evidente creado. No es algo dado, ni permanente. Así como también hay relaciones de poder a través de esos recursos al usarlos que se definen por el conocimiento y experiencia de esos recursos, tanto como la capacidad que se tenga de usarlos para satisfacer una necesidad previamente identificada, si no se sabe cómo utilizar los recursos existentes para satisfacer una necesidad o atender una problemática dada también esto debilita el potencial de traer bienestar a través de ellos y se favorece a la desigualdad de acceso a los recursos, lo cual es importante, y claro que influye la posición social y la ubicación que se tenga en el espacio social.

En el punto anterior (de este cap. IV) hablábamos de que para que haya “urbanidad” en una ciudad es necesario que predomine la convivencia y la buena relación colectiva, y a su vez para que esto suceda, el espacio debe de tener todo lo necesario para que las personas estén con una actitud sociable, pensando en el bien común, tener tolerancia, tener civismo y tener la buena educación para así lograr tener como resultado una actitud de comunidad. Todo esto se logra (en teoría) si las personas se sienten satisfechas al tener acceso a todos los servicios que necesitan, así como también si estas pueden establecer las redes sociales e interacciones que requieren para satisfacer sus necesidades o para tener tiempo de ocio y recreación (individual, con la familia, amigos, compañeros de trabajo, etc.), etc. Todo se puede resumir, si respondemos la pregunta de: **¿Qué le ofrece la ciudad a cada ser humano que la habita?** A cada ciudadano, de cada clase social, desde las diferentes locaciones de la ciudad, qué le ofrece a cada uno con su perfil específico, en su individualidad, a nivel de familia, a nivel de comunidad, etc.

Recurso Urbano:

Laurent Faret, define “recurso urbano” como el contexto producido, construido, lo que el espacio ofrece a través de esa construcción social. Recurso urbano, en cuanto a: empleos, vivienda, educación, salud, etc. Que no tienen que ver con el suelo o el territorio en sí.

La “individualización del acceso a los recursos”, en un acercamiento individualizado, esto es la capacidad de los individuos a movilizarse, esto tiene que ver con competencias que dependen de un contexto y tienen que ver con identidades.

Otra característica es “la normatividad” en una ciudad en lo que al acceso al mercado de vivienda se refiere en forma particular a cómo la consulto, la entiendo y la puedo usar para obtener una vivienda (por ejemplo), ya sea si lo hago a través de internet para hacer consultas, o no, todo esto va definiendo mi nivel de acceso a los recursos urbanos.

Por lo que el acceso a los recursos urbanos también depende de la capacidad de cada quien, depende de la “motilidad” (termino francés) que significa que el acceso a los recursos será según la capacidad de cada individuo a movilizarse dentro del espacio. El acceso a los recursos urbanos se individualiza a un nivel excesivo, ya que es la capacidad del individuo a utilizar lo que existe.

De alguna manera el acceso a los recursos urbanos constituye el acceso a la ciudad a su vez, o este define el nivel o el tipo de acceso que se tiene a ella.

Otro elemento que define el nivel de acceso a los recursos urbanos de la ciudad es la diferenciación en el espacio por medio del idioma, la cultura, costumbres, seguridad y vulnerabilidad, alfabetismo, conocimiento de la zona y de su gente, etc. La distribución en el

espacio, lo que hace recursos es la dispersión organizada en el espacio y nuestra capacidad de lectura de esa dispersión y nuestra capacidad desde nuestros atributos específicos para acceder a lo que el espacio nos ofrece.

Este concepto de “recursos urbanos” tiene una aproximación al entendimiento y análisis de cómo es que se desarrolla el ser humano en la ciudad de una manera tal que complementa su comprensión desde el espacio, al entenderlo como una “red de flujos” que aquí se dan a través de habitarlo día a día, siendo que la capacidad que tenga este espacio de potenciar estas redes de flujos, las cuales le permiten a las personas comunicarse, trasladarse a través de los medios que permiten la movilidad urbana (transporte público, preferencia peatonal en las calles, accesibilidad para gente con discapacidad, calles completas, diferentes alternativas de transporte público y que sean eficientes, etc.), así como dentro del concepto de flujo también está el de la información que nos permite el conocimiento (a través de normas, derechos, autoridades) y la comunicación (entre personas o medios de comunicación) que nos permite el poder el poder acceder a los servicios urbanos y al equipamiento público, aquí será donde también se relaciona con el concepto de urbanidad de Oriol, ya que lo principal para él es el desenvolvimiento del ser humano en la ciudad considerando su necesidad de encuentro público en el espacio desde donde la forma urbana le permite ser sociable, cívico, tolerante, expresarse con buena educación y su identidad así como la representación colectiva, por lo que considera que el buen diseño de estos espacios es importante, como un espacio físico construido que contiene estas actividades y que invita a que se desarrollen con esas características en él, por lo que para que el ser humano logre todo esto en el espacio, además es necesario que exista un nivel satisfactorio de recursos urbanos que satisfagan sus necesidades y le brinden el bienestar necesario para desarrollarse pleno en el espacio; siendo esta la forma en que se complementan ambos conceptos.

A fin de concretar un poco lo que son y lo que compone a los recursos urbanos, sintetizo lo siguiente:

¿Qué compone a los recursos urbanos?

- 1.- Existen a través de un medio construido
- 2.- Son una producción social

Por lo tanto, los recursos urbanos se construyen a través de la interacción que mantiene el individuo/comunidad con el entorno. Entonces, el espacio le ofrece al individuo/comunidad a través de lo que se produjo en él.

El acceso a los recursos urbanos, se da a través de:

- Posición social
- Ubicación en el espacio social
- Poder adquisitivo
- Conocimiento/información/experiencia
- Competencia; depende de un contexto y tiene que ver con identidades
- Capacidad de crear redes

Si se logran cubrir favorablemente la mayoría de estos componentes de los recursos urbanos, la gente se asienta o alarga su estadía en el lugar.

Considerando lo que María Mercedes Di Virgilio y Mariano Perelman [16:10-11] en su búsqueda por avanzar en la comprensión de la desigualdad social y la segregación hacen, integran todos estos elementos a demás de darle cabida y reafirmar lo que Oriol llama uno de los elementos de la “urbanidad” , que es la importancia en el “diseño urbano”; sobre todo en la escala de espacio comunal o colectivo o también llamado el contexto barrial (que veremos mas a detalle en la siguiente sección 2.), que tiene una enorme capacidad de regular, modelar, reprimir o potenciar prácticas y cursos de acción. De este modo, la estructura urbana influye en la distribución de oportunidades (*Oportunidad en términos generales se define como una situación o condición

propicia para la satisfacción de un objetivo u objetivos o como lo hemos mencionado, también puede ser la capacidad de acceso a los servicios urbanos) a través de:

- (i) Las características del segmento del mercado de tierras y el tipo hábitat en el que los actores desarrollan su vida cotidiana.
- (ii) Las condiciones de su localización asociadas a formas diferenciales de acceso al suelo, a los servicios, a los equipamientos urbanos, a los lugares de trabajo, etc. De este modo, las oportunidades asociadas a la localización introducen importantes diferencias sociales entre los lugares de residencia y, también, entre sus habitantes constituyéndose en un factor crítico de estratificación.
- (iii) Los flujos, las circulaciones e interacciones que propone a través de las características, calidad y condiciones de acceso de los espacios públicos, del equipamiento social, de los servicios sociales básicos (salud y educación) y del sistema de transporte urbano.

Es importante mencionar que los procesos de segregación y desigualdad social se relacionan con este tema, ya que como mencionan María Mercedes Di Virgilio y Mariano Perelman [16:9] para su comprensión es necesario poner especial atención en los modos en los que ciertos grupos sociales acceden o buscan acceder a la ciudad. En donde *conceptualiza la desigualdad como un fenómeno socio-territorial. Es decir, como un fenómeno socialmente producido que tiene manifestaciones y articulaciones espaciales claras y que, a su vez, se nutre de ellas. En este enfoque, entonces, la desigualdad social tiene su correlato territorial. Proponiendo nutrir el análisis tradicional de la segregación urbana con otro centrado en las prácticas cotidianas y sus distintas esferas y espacios de intercambio e interacción que superan las áreas residenciales fijas.* Aquí los autores podrían estarse refiriendo a lo que nosotros hemos descrito como “recursos urbanos” y menciono estos procesos de segregación y desigualdad porque influyen y/o dependen de lo que hemos mencionado como la capacidad que tienen los habitantes de acceder a los recursos urbanos. En donde la desigualdad se expresa en la *estructura de clases que opera como un sistema de clasificación que permite establecer diferencias entre grupos sociales en términos de la dotación de recursos (materiales, de poder, simbólicos, etc.) y de la capacidad de controlar dichos recursos generando una inserción (posición) desigual en la estructura económico-social.*

De este modo, la estructura de clases puede entenderse como una estructura de distribución (desigual) de oportunidades que varía temporal y espacialmente. Por el otro, la estructura urbana condiciona las probabilidades de acceso a bienes, a servicios y al desempeño de actividades, introduciendo variaciones en el acceso oportunidades. [16:10]

Como estos tres logran Sumando estas tres visiones, una que acentúa el tomar al usuario como prioridad en el diseño de la ciudad, para que todo le sea accesible al humanizar el espacio y ponerlo a una escala humana, el segundo es el que hace hincapié en los encuentros públicos entre personas que surgen de la interacción de éstas con el espacio y que permite a su vez la interacción con otras personas dotándolos de urbanidad, ahora el tercer concepto pone especial atención en el hecho de que entre más ofrezcan estos espacios las condiciones para que el ser humano satisfaga sus necesidades, más actividades se desarrollarán en estos espacios creando las redes de flujos necesarias como recursos urbanos.

¿Por qué es importante sensibilizarnos de que a la ciudad la habitan humanos?

Si aplicamos la escala humana al diseñar la ciudad, entiéndase esto como la definición de políticas urbanas o de desarrollo urbano, sociales, de infraestructura, equipamiento, financiamiento de proyectos o inmuebles, movilidad, empleo, etc. Obtenemos como resultado espacios en donde el ser humano, principal receptor o habitante de la ciudad se puede desarrollar a plenitud, ya que puede contar con el diseño de calles, que es el espacio público por excelencia desde donde se articulan y abastecen todas las actividades que el ser humano–habitante lleva a cabo en la ciudad. Lo que permite estructurar de manera estratégica una ciudad vital donde el habitante tiene de manera accesible todos los recursos para disfrutar en plenitud, ya que se han considerado en el diseño de los espacios y trayectos su seguridad, sus limitaciones físicas, sus necesidades humanas de encuentro, deleite, recreación y eficiencia al habitar la ciudad. Esta buena relación del

ser humano–habitante con su entorno urbano–ciudad permite una buena relación entre el espacio público y el espacio privado, y permite a su vez una eficiencia del ser humano con su entorno laboral (traslado cortos, accesibilidad a servicios de comida, equipamiento, educación, ejercicio y recreación) que a su vez permite un beneficio en el desarrollo económico.

¿Cómo ayuda esto a la vivienda?

Al considerar la escala humana en el desarrollo de la ciudad, se tendrá como objetivo implícito el que esta este bien conectada con el resto de los servicios urbanos, por lo tanto estará cerca de las fuentes de empleo, equipamiento urbano, servicios, etc. También se incluye en el esquema una buena movilidad que incluya transporte público y alternativo (bicicleta, etc.). Se dotará de un espacio público de calidad pensado para la comodidad y deleite de su habitante-usuario y con ello se fomentará la existencia de un carácter de barrio que gesticule su espacio común, comunal, intermedio o barrial. La escala humana se vuelve un facilitador de la extensión de la vivienda al espacio público al proporcionar a una distancia cómoda todos los complementos de actividades que no se pueden llevar dentro de la vivienda o que necesiten complementarse o extenderse al espacio público para el mejor desarrollo del habitante-usuario.

2. La vivienda está conformada por más que cuatro paredes

2.1 Relación intrínseca entre vivienda y espacio público.

Este texto plantea el ver el problema de la densidad habitacional en la zona intraurbana de la Ciudad de México no sólo directamente desde la vivienda, sino desde la relación intrínseca con el espacio público y como relación simbiótica de la que dependen y se pueden beneficiar mutuamente si se les atiende de manera conjunta.

El enfoque de este análisis propone resaltar que la vivienda está conformada por más que cuatro paredes y un techo, su ámbito de conceptualización comprende desde su espacio interior y su relación con el espacio exterior hacia donde se extiende/expande, se relaciona/integra hasta complementarse; dando como resultado una estrecha relación entre la vivienda y el espacio público, siendo que en el espacio en donde termina una y empieza el otro, existe el potencial de que se desarrolle un elemento de transición, un espacio comunal/colectivo que permite extender actividades diarias domésticas antes de estar llegando a un espacio totalmente público y ajeno. Siendo en el espacio de esta transición que el usuario-habitante acaba de satisfacer sus necesidades, las cuales empiezan dentro, desde la privacidad de su vivienda y se desenvuelven desde ella a través de recorridos que tienen como meta destinos en donde se obtienen cosas/servicios o se pueden llevar a cabo ciertas actividades casuales o específicas o de ocio/recreación/entretenimiento o encuentros sociales.

El espacio público es visto como un elemento que integra, complementa y articula a la vivienda y a otros usos de suelo, aportando y sumando a un potencial de “habitabilidad” dentro de la necesidad de una ciudad de alta densidad intraurbana.

La colonia, el barrio forman parte de la vivienda y esta es más que solo cuatro paredes.

2.1.a ¿Qué es importante del espacio público para la vivienda?

Empezaré por abordar la premisa del por qué es importante el espacio público para la vivienda. Para responder esta pregunta, comenzaré por definir al “espacio público” estableciendo como prioridad la estrecha necesidad que tiene la vivienda con el hecho de que este debe ser de calidad, en el sentido de que entre mejor atienda las necesidades de su población con la que está estrechamente vinculado, la vivienda se verá beneficiada de ello y permitirá a su vez que se puedan aplicar los conceptos de “**ciudad compacta**”, “**redensificación de la ciudad central**” **a través de: vivienda intraurbana en la Ciudad de México**. Volviendo al espacio público (en sus niveles urbano e inmediato o colectivo) es un elemento clave que podría permitir que esto suceda al ser el que contiene en su haber la característica indispensable de “vinculación” en su relación con otros usos de suelo; el espacio que existe al salir de casa tiene la función de ser un vestíbulo que distribuye y conecta al usuario con en el espacio público en sus diferentes usos de suelo. Este espacio vestibular es un espacio intermedio entre el espacio privado de la casa y el espacio público de la calle, es un espacio “común”, “comunal”, “semi-público” o “espacio barrial”. Este espacio puede existir de manera natural dentro de un “barrio” al ser un espacio conocido o familiar que comparten y reconocen varios vecinos al ser cotidiano y que los comunica desde la calle hasta su casa. Siendo este espacio de gran importancia para las viviendas al permitir que ciertas actividades caseras o cotidianas se extiendan a estos espacios manteniendo la percepción de seguridad y permitiendo su apropiación y dotándolo de una identidad de “propio” aunque este no sea totalmente privado y se comparta. Esta característica del espacio destaca la importancia de que no basta que sólo exista un conjunto de viviendas por si sólo o per se, sino que estas es necesario que formen parte de un barrio. Ese carácter de barrio será clave en la relación del espacio público y la vivienda al dotar de un espacio común, comunal, intermedio, semi-público o barrial.

Entonces la conformación del barrio tendrá características particulares, culturales, sociales, políticas y económicas que influirán a su vez en la definición de lo público, como dice *Patricia Ramírez Kuri, (2015) lo que define a lo público en la actualidad es un concepto polisémico que se aborda como esfera, como espacio o como lugar de relación de distintos significados que responden a los cambios en la vida urbana pública y privada, en las formas de expresión, de interacción y de organización social y política. En las sociedades occidentales de la posguerra, el proceso de secularización y la importancia cada vez mayor del espacio personal, íntimo, privado y familiar, son factores que influyen en la re-significación de lo público urbano en la vida social. En este contexto, lo público se desarrolla articulado con conceptos tales como ciudadanía, sociedad, democracia, instituciones y Estado. [56:9]*

Entre la creciente segregación socioespacial y exclusión social ante los intentos de recuperar la integración urbana (donde el papel de los espacios públicos juega un papel fundamental); [71:22]

El espacio público también es un espacio social y como tal trae consigo conflicto ya que cada actor concibe formas de apropiación espacial diferentes. *El espacio público se construye impulsado por prácticas sociales y simbólicas que expresan formas de actividad cotidiana, relaciones de sociabilidad y de conflictividad por el uso y control del espacio urbano, por el acceso a bienes y servicios públicos, por el reconocimiento de las diferencias entre unos y otros. [20:86]*

El espacio público también es un espacio político. *La urbanización no sólo son dibujos y mapas, sino también leyes y reglamentos, y por lo tanto política. La buena dotación de espacio público en las ciudades deviene un asunto altamente político y habitualmente controvertido ya que hay que encontrar una solución “justa” entre propietarios del suelo y el uso público del espacio común. Sin dicho acuerdo no podemos ni siquiera empezar a hablar de la ciudad integradora, la ciudad para todos: la ciudad como el espacio de los derechos humanos. [22]*

El espacio público también es la ciudad. *El espacio público es el que define la existencia de la ciudad o no. Porque podemos tener casas, pero no son ciudad, son urbanizaciones. Y no tenemos espacio público allí, tenemos espacio urbanizado, porque no sucede nada, son como cementerios. En cambio, las ciudades lo son porque tienen espacio público. Es decir, un lugar donde se pueden realizar todos los usos y las funciones que la ciudad nos permite. [25]*

Para entender como elemento clave a la relación entre el espacio público y la vivienda, es necesario analizar la relación que existe entre la misma ciudad y su vivienda; entendiendo que la “ciudad” está conformada *por partes y por formas y por características; estas características son la síntesis de funciones y de valores. (...) entonces, la ciudad está distinguida en partes diversas y, desde el punto de vista formal e histórico, constituyendo hechos urbanos complejos [1:122].* Si bajamos la escala de análisis hacia las partes de la ciudad, las cuales se diferencian unas de otras y lo aplicamos a la Ciudad de México, concebida como una “ciudades de ciudades”, la complejidad aumenta y se enriquece siendo que cada una de estas ciudades está constituida a su vez por una diversidad de áreas que se pueden caracterizadas como “**barrios**”.

Profundizaremos en la concepción de estas partes que conforman la ciudad por lo que para ello, volvemos a bajar la escala de análisis para hablar del barrio.

El barrio se convierte en un momento, un sector, de su naturaleza, constituido por partes y a su imagen. De estas partes tenemos una experiencia concreta. Para la morfología social, el barrio es una unidad morfológica y estructural; está caracterizado por cierto paisaje urbano, cierto contenido social y una función propia; de donde un cambio de estos elementos es suficiente para fijar el límite de barrio. (...) El análisis del barrio (...) corresponde indudablemente al mismo proceso de formación de la metrópoli (...) y estas partes, deben de ser relacionadas con toda la estructura urbana. [1:118]

Estos barrios tienen como elemento preeminente la residencia/casa/vivienda en sí y tiene una relación directa con ella. Es en esta escala de la ciudad y sus partes que el “barrio” contiene dentro de sí a la vivienda en su estrecha relación con su espacio público. Esta relación es una de las características más importantes que define y delimita a estos momentos particulares de la ciudad (como los llama Aldo Rossi [1:118-125]); ya que el barrio cambia y es caracterizado notablemente a través del tiempo, un barrio es producto de un momento en el tiempo, del proceso histórico y en el desarrollo de sus hechos urbanos, influye en su relación con el resto de la estructura urbana que conforma a la ciudad también afectando el *modus vivendi* de su usuario-habitante. Cada cambio, ya sea desde su normativa como es el permitir o aumentar la densidad en la zona al dejar que aumente la altura de sus construcciones o no, al cambiar usos de suelo o no, con la remodelación o abandono del espacio público o del transporte público o redes ciclistas, en sus vialidades principales o secundarias, con el establecimiento de recorridos peatonales más allá de sólo mejorar banquetas, y en su equipamiento y dotación de servicios. Todo esto redefine un barrio, su desarrollo cultural y cívico y aunque no lo percibimos ahora, en el tiempo redefine su proceso histórico a largo plazo.

2.1.b ¿Por qué el espacio público es uno de los elementos claves de la vivienda?

Una vez que se ha definido a un barrio y subrayado la importancia de la vivienda dentro de este, pasaremos a abordar la premisa del por qué el espacio público es uno de los elementos claves de la vivienda y para ello necesitamos “entender un barrio” siendo necesario bajar la escala de análisis una vez más como el Arq. José María Gutiérrez [2] nos ha estado enseñando a los arquitectos, siendo que para llevar a cabo esta tarea de manera integral y precisa enlistaré su metodología básica desde la cual es necesario analizar cada uno de los puntos para comprender y conocer al barrio. Una vez que se obtenga toda esta información se pasa por un proceso de análisis para posteriormente plantear propuestas específicas o proyectos que como objetivo

generen y den respuesta a sus necesidades o aporten al desarrollo del bienestar de sus habitantes.

El diagnóstico de barrio. (síntesis propia)

El diagnóstico de barrio: Parte 1 Pre-diagnóstico

- a) La delegación origen y delimitación territorial
- b) Estadística básica
- c) Espacio público y estructura urbana
- d) Espacio privado
- e) Síntesis de la problemática, propuestas de intervención

El diagnóstico de barrio: Parte 2 Autodiagnóstico

- f) Habitabilidad, bienestar general de los residentes en relación con el medio ambiente natural y construido.
- g) Productividad, capacidad del territorio y sus pobladores para contender en condiciones de igualdad con otros.
- h) Gobernanza, capacidad para alcanzar los objetivos; satisfacción de necesidades y expectativas sociales.
- i) Definición de la estrategia de trabajo para obtener y levantar la información necesaria en campo; entrevistas, talleres de autodiagnóstico, etc.
- j) Conclusiones del autodiagnóstico y estrategia.

Los puntos de habitabilidad, productividad y gobernanza deberán encajar con los primeros puntos del pre-diagnóstico. Cabe mencionar que el Autodiagnóstico se hace conjuntamente con los usuarios-habitantes del barrio y el “Taller de Habitabilidad” (que dirigió por muchos años el Arq. José María Gutiérrez).

La parte uno o el pre-diagnóstico, está enfocado en obtener información sobre una parte de la ciudad desde el análisis de su integración urbana y en la parte dos o el autodiagnóstico se obtiene información desde la gente que habita la zona, que reconoce e identifica las características que definen su zona y todo lo que la rige y la ordena. Todo esto también incluye la descripción de su espacio público y cómo se relacionan sus usuarios-habitantes en el barrio con la vivienda y otros usos de suelo.

Es necesario hacer el hincapié como siempre subrayaba el Arq. José María Gutiérrez en que lo primordial es el ser humano-usuario-ciudadano-habitante de este entorno urbano que habita ese barrio y se apropia de él hasta identificarse con él y hacerlo suyo como su espacio cotidiano. Definiendo con esto la importancia del espacio público en la relación con la vivienda, como una relación simbiótica que tenemos que tener claro que son inseparables y que uno no puede sobrevivir sin el otro sin perder con ello la habitabilidad en el desenvolvimiento óptimo de la vida cotidiana de sus habitante-ciudadano, dentro de un bienestar social.

Se necesita hacer esta investigación para obtener datos que nos respondan todas y cada una de estas cuestiones anteriormente enlistadas, ya que con esta información claramente identificada, es que se puede reflejar, trasladar, interpretar y/o dibujar para delimitar un barrio específico como un área en un mapa.

2.1.c Qué define, qué limita, qué determina, qué contiene a esta área de la ciudad que se diferencia por sus características desde sus antecedentes históricos y que lo definen en este momento y lo diferencian de las demás partes y momentos de la ciudad. (barrio/unidad habitacional, grandes proyectos, etc.).

Al llevar a cabo un análisis, de toda la información obtenida en el “diagnóstico de barrio” esto nos permitirá también, el poder visualizar y conceptualizar los límites del barrio. Conocer estos límites permite, ayuda o facilita que sus habitantes-ciudadanos tengan la percepción de pertenencia al lugar, que les permita identificarse con su barrio y sus vecinos al compartir prácticas culturales,

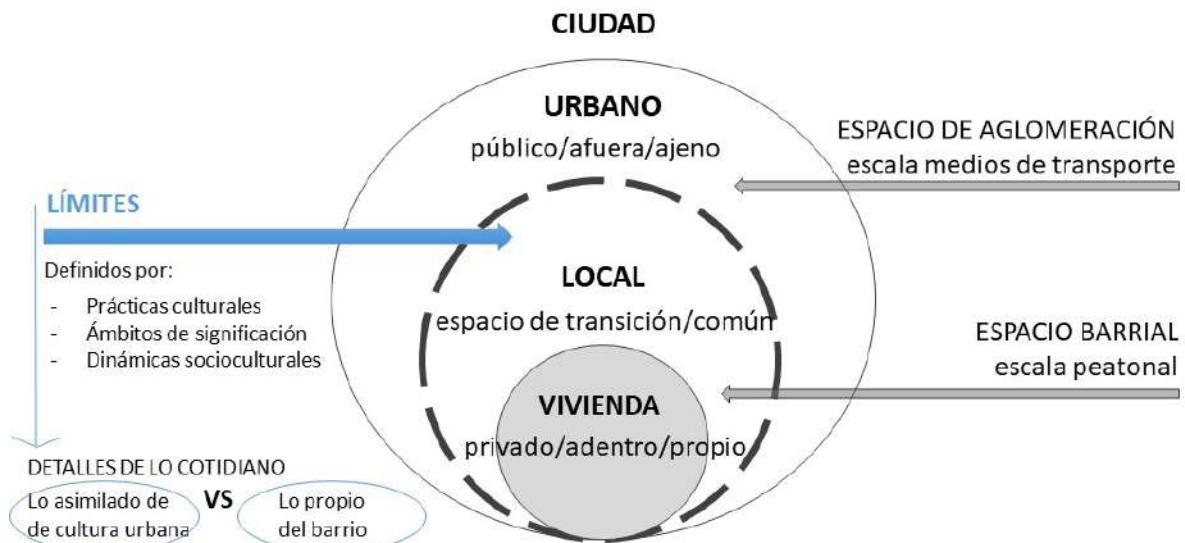
ámbitos de significación, dinámicas socioculturales, así el “espacio barrial” (ver esquema) se define a través de:

Espacio cotidiano, socialidad e identidad = Espacio barrial

Se destaca a través de la interacción de estos tres conceptos que los elementos que se ubican en el espacio y que lo definen a través de su organización, construcción de su cultura y su espacio cotidiano (interactivo y simbólico) es que se define el “espacio del barrio” siendo este los itinerarios que se recorren a pie desde la propia casa, que es el hogar, que es privado, cerrado y es un “adentro” que se diferencia de lo público como un “afuera”, diferenciándose del espacio de aglomeración por el que sólo circulan los medios de transporte. La forma en la que esto se da en el espacio y que se le impregna de vivencias todos los días estableciendo una identidad con este proceso espacial que le da sentido y significación de pertenencia a su habitante-usuario siendo que esto define sus fronteras de donde termina lo propio y empieza lo ajeno. *El espacio es vivido a partir de la posibilidad de compartirlo y reconocerlo en ritos, gestos, palabras. El barrio es reconocido como una instancia de mediación entre la heterogeneidad y el anonimato como experiencia urbana. [19:347]*

Vialidad y recorridos (transporte y peatonalización) = Espacio de aglomeración

Esta es la esfera pública, en donde a través de las formas en las que un lugar es reconocido y apropiado, identificándose los usos y significado del espacio público o del diseño urbano, el cual necesita ser legible, estable y coherente para que el usuario-habitante pueda apropiarse de el o asignarle un significado. Se reconocerán dentro de esta esfera pública dos niveles de interacción uno será a través de la “peatonalización”, cuando el usuario-habitante lleva a cabo sus recorridos cotidianos o específicos, encontrando dentro de ellos se un componente de la comunicación humana elemental, a través del encuentro de personas que da oportunidad a compartir ideas, inquietudes e incluso es un espacio en el que se generan enfrentamientos o conflictos, así como la resolución de problemas comunes. El segundo sería en un nivel de flujo, en donde el traslado tiene otra dimensión otro ritmo y otra velocidad, que sería el de la “vialidad” donde mueven los automóviles, autobuses, bicicletas, etc.



ESPACIO PÚBLICO, SOCIALIDAD Y VIDA COTIDIANA = BARRIO

Mapa No.50 Elaboración propia.

Las “Unidades Habitacionales” (U.H.) me ayudarán a acabar de definir lo que es barrio y qué define sus límites ya que en la mayoría de los casos se ha identificado en ciertos estudios [3] que éstos no logran ser un barrio como tal, aunque aparentemente pudieran contar con las características o elementos para ello. Con base en un análisis que se llevó a cabo bajo la coordinación de la Arq. Martha Scheingart [3] en dos U.H.; estudio hecho bajo la solicitud del Infonavit. Se llevó a cabo un análisis de porque estas U.H. en su mayoría no logran ser un “barrio” y dentro de las características que recogen para hacer esta aseveración establecen que la razón por la que la gente desarrolla ciertos patrones de comportamiento para apropiarse de los espacios comunes en estas U.H., no quiero soñar a cliché, sino dar un acercamiento al entendimiento de esta idea clave del **espacio comunal** (ver una definición más amplia de este en el inciso “f”): el “encuentro social”, el hecho de que la gente salga de su casa e inicie un recorrido a la escuela, trabajo, supermercado o a la tiendita de la esquina, o a pasear al perro, etc. en el estudio se encontró que la gente de las U.H. “se toleran” unos a otros más que existir un “sentido de comunidad” entre ellos y se concluye que las razones de esto son la falta de habitabilidad (física y de percepción) en las viviendas, específicamente es la ausencia de “elementos de privacidad” como paredes delgadas que no aíslan ningún tipo de ruido, o espacios pequeños que obligan a la gente a extender sus actividades cotidianas domésticas en el espacio público inmediato fuera de su vivienda, esto al no ser planeado es una invasión que genera conflictos entre los vecinos.

Es importante que existan **elementos que refuercen la privacidad de las viviendas**, para que sea muy fácil identificar lo que no es privado y es público. Para esto ayuda mucho el que exista un espacio de transición entre estos dos espacios que sea un espacio comunal o común; cualidad muy rescatable y de la que gozan las U.H., o conjuntos de viviendas, vecindades o privadas. **“Reforzar la privacidad”** es mejorar las condiciones de habitabilidad, si tengo satisfecha mi necesidad de “privacidad” puedo disfrutar mejor el afuera, lo público, aportando a que exista en el espacio el necesario “sentido de comunidad” que promueve el civismo, la convivencia con un potencial de armonía entre sus usuarios-habitantes permitiéndoles una mejor apropiación del espacio que resulte en una identificación positiva con el.

Por lo que si las viviendas se reducen en dimensiones deben de tenerse mejores cuidados en su calidad y en los elementos que responden al **“diagnóstico de barrio”** realizado. Siendo que, un buen diagnóstico, nos permite un buen planteamiento del problema y al entender los elementos claves que necesitan ser atendidos, podremos establecer propuestas acordadas para responder al problema. Un buen desarrollo de esto nos permitirá llevar a cabo un aumento en la densidad intraurbana e incluso permite cierta reducción en la dimensión de sus espacios interiores en la vivienda (recalcó aquí) siempre y cuando se compense esto con la existencia de un espacio comunal de calidad y que su espacio público ofrezca y conecte cómodamente con lo que no se tiene en la vivienda y se requiere en la vida cotidiana. Ejemplos:

- (i) Si no hay espacio suficiente para estudiar, se requiere de una biblioteca cercana.
- (ii) Si no se cuenta con una área de lavado y planchado, se requiere de una lavandería y planchaduría o tintorería.
- (iii) Si no se tiene tiempo y espacio para comer, se requiere de restaurantes variados y accesibles.
- (iv) Si no se tiene donde jugar se requiere tener un parque; y así completando lo que por sus reducidas dimensiones no se puede tener en una vivienda.

2.2.d Ante la problemática que tiene la Ciudad de México como tal, qué papel juega su espacio público en relación con la vivienda.

Las dinámicas urbanas en la Ciudad de México han venido cambiando y cuentan con una gran influencia de las dinámicas globales. Siendo estos cambios más rápidos de lo que puede cambiar para adaptarse y acogerlos la ciudad construida. La inercia de operatividad, la concepción de sus proyectos, así como de la materialización de estos a través del desarrollo de su construcción, son

algunos ejemplos de las cosas que no logran cambiar al mismo ritmo de las nuevas dinámicas urbanas que se han venido presentando.

Los cambios en las dinámicas urbanas en la Ciudad de México van desde una población en continuo crecimiento y en continua evolución de sus necesidades, como lo es ahora por ejemplo la demanda de hogares unipersonales, demanda a la que debemos sumar el rezago habitacional ya existente, el cual entonces aumenta el número necesario de unidades de vivienda, pero que a su vez, cambia la dinámica en la que se han venido concibiendo estas viviendas. Viviendas que se concebían para cuatro habitantes en promedio y que ahora disminuye el número de habitantes hasta una persona por vivienda y por lo tanto, esto genera un cambio en sus dimensiones espaciales, y de la apropiación de estos espacios, yendo de la mano del tiempo que se pasa en esa vivienda, el tipo de actividades que en ellos se realiza, la escala requerida en los espacios, así como los cambios requeridos hoy dentro de la vivienda para satisfacer necesidades en el uso de la tecnología, entre otros cambios.

No hay una vida privada cuyos límites se encuentren definidos de una vez por todas, sino una distribución cambiante de la actividad humana entre la esfera pública y la vida privada. La vida privada sólo tiene sentido en relación a la vida pública, y su historia es ante todo la de su definición: ¿Cómo ha evolucionado? [41]

Hoy en día, como respuesta a las consecuencias que trae la alta densidad en la ciudad y buscando eficientar tiempos, se evita pasar mucho tiempo en el traslado, ósea, en el tráfico, por lo que se busca vivir cerca de donde uno trabaja, o desarrolla su vida social. El tiempo que se pasa dentro de la vivienda también cambia o se reduce, simplemente por el hecho de que vivir solo no te permite realizar y satisfacer todas tus actividades por ti mismo, sino que se tiende a buscar resolverlas fuera de ella; como lo es el comer, que ya no hay alguien que te recibe con la comida hecha, sino que tienes que ir a comprarla/prepararla/pedirla a domicilio o el lavar la ropa, quizá la llevarás a una lavandería ahora o hasta el convivir con otras personas que al vivir solo pues ya no las encuentras al llegar a casa y tienes que organizarte para ir a visitar o verlas fuera de casa. Todos estos cambios en el *modus vivendi* se reflejan en el tipo de viviendas que se demandan y afecta a la forma en la que concebimos a la ciudad per se, por lo que se pone en tela de juicio si la vivienda requiere ser de grandes dimensiones. Por lo que, una persona puede habitar una compacta unidad de vivienda si esta cumple con una condicionante importante, que es que el habitante pueda complementar la realización de todas sus actividades fuera de su vivienda de manera fácil, cómoda y práctica. Al complementarse la vivienda con lo que pasa al cruzar la puerta y encontrarse fuera de ella, le deja una gran responsabilidad a lo que sucede al salir al espacio comunal hasta llegar al espacio público de la ciudad, el cual entre otras cosas básicamente deberá conectar al habitante con lugares y espacios que complementen lo que no encontrará en su “compacta vivienda unipersonal”.

Por otro lado, la falta de espacio público de calidad, áreas verdes, espacios recreativos y de esparcimiento en la ciudad es grande, así como de espacios diseñados con un objetivo específico o como parte de un plan integral para atender necesidades específicas de cada barrio. Aunque ya hay en la ciudad algunos esfuerzos como el Programa de Mejoramiento Barrial, o los esfuerzos que ha estado trayendo la Autoridad del espacio Público (AEP) desde SEDUVI, pero aún se requiere de mucho esfuerzo sobre todo en las zonas menos céntricas y más pobres de la ciudad. Por lo que con la aseveración aquí realizada (la cual seguiré desarrollando más adelante) busco señalar el por qué es indispensable mejorar el espacio público, pero siempre en simbiosis con la vivienda en respuesta de las necesidades y cultura de apropiación de sus habitantes directos y flotantes.

2.2.e Relación del espacio público con conceptos como: ciudad compacta, redensificación de ciudad central, vivienda intraurbana, etc.

Este *modus vivendi* contemporáneo en esta época de “ciudad informacional”, como *una revolución tecnológica de proporciones históricas está transformando las dimensiones fundamentales de la vida humana: el tiempo y el espacio. Los nuevos descubrimientos científicos y las innovaciones industriales están ampliando la capacidad productiva de las horas de trabajo, a la vez que suplantando la distancia espacial en todos los ámbitos de la actividad social* (4). Fenómeno que demanda una estrecha relación con una “ciudad vital” *las cuales para existir necesitan estructuras urbanas compactas, una densidad razonable de población, distancias óptimas para ser recorribles a pie o en bicicleta y una buena cualidad espacial urbana.* (2) Al existir cambios en la distancia espacial de las actividades de los ciudadanos, estas demandan vitalidad en las ciudades para mantener la calidad de vida necesaria. Por lo que para lograr esto, se debe contrarrestar el tiempo que se pasa inmerso en el trabajo y/o en casa y a veces sin la necesidad de relacionarse físicamente con nadie e incluso sin la necesidad de moverse de la computadora o el celular y por lo tanto sin necesidad de trasladarse físicamente. Estas son características que el desarrollo tecnológico traen consigo o permiten que sucedan. Se puede estar en un mismo lugar sin moverse o trasladarse y aún así, poderse mantener conectado con el mundo y con diferentes situaciones u actividades en un mismo espacio y no necesariamente de gran amplitud, por ejemplo.

La ciudad de servicios financieros y comerciales en el nuevo capitalismo, representan contextos histórico-sociales y procesos urbanos muy distintos, pero que revelan de manera particular redes de relaciones locales y globales, modos diferentes tanto de producción y de organización del espacio urbano, como de usos y de apropiaciones de los lugares. [20:72]

Desventaja: Esta situación ha fomentado el sedentarismo, la individualidad, la privacidad, y disminuye la relación con la ciudad y con su sociedad a través de experiencias casuales y cotidianas que esta nos ofrece y que no se planean, sino son parte de la cotidianidad, lo que quiero resaltar aquí es que la gente cuando sale de su oficina/trabajo o de casa tiene que planear un lugar al cual dirigirse y que suele ser en la mayoría de los casos un espacio privado como un centro comercial, cine, restaurante, etc. en donde para llegar a él quizá tiene que atravesar la ciudad porque es un lugar conocido o de moda e incluso ser atractivo porque es un lugar que goza de seguridad simplemente. Para muchos la ciudad es ir de un lugar privado a otro y vivir la ciudad desde el coche y su tráfico, no hay espacio público en ello.

Ventaja: El hecho de que una persona pueda pasar gran parte del día en un mismo espacio desarrollando todas sus actividades para satisfacer sus necesidades básicas, nos permite pensar en “compacidad”, nos indica que hay que atender con mucha más atención el espacio público que conecta estos espacios celulares de habitar. Ósea, que la problemática la estamos viendo como una potencial oportunidad con base en el entendimiento de la forma en la que se viven ciertos espacios de la ciudad, que nos obligan a abrir la mente y a pensar más allá de cómo hemos venido viviendo y de incluir este *modus vivendi* en nuevas estrategias para la ciudad y que se pueden aplicar para atender problemas que han surgido de esta misma forma de vivir producto de los cambios tecnológicos que influyen o permiten que las dinámicas urbanas cambien. Asumir esto, es abrazar el cambio, analizarlo, entenderlo y atenderlo.

La ciudad actual de dimensiones inabarcables, se particulariza en un cúmulo heterogéneo y denso donde transcurre la vida cotidiana funcional y ritual de personas, grupos y clases sociales diferentes. Repensar la ciudad a la luz de nuevas realidades urbanas, cobra importancia porque nos acerca a la comprensión de procesos, actores y prácticas sociales que generan formas materiales, sociales y simbólicas distintas e incluso incompatibles de comunicación, de interacción, de vida pública y de organización del espacio urbano. [20:75]

El espacio público se vuelve clave en la relación de la vivienda con la ciudad, en la relación del ser humano con su espacio privado (hogar o de trabajo) y el espacio público donde encuentra satisfactores a sus necesidades básicas y de esparcimiento. Este espacio público se vuelve ese elemento flexible articulador que permite sucedan varios fenómenos en él, que si se tienen claros y se encausan dentro de una planeación estratégica de la ciudad, se pueden cumplir objetivos que ayuden y fortalezcan a la vivienda como un recinto habitable, con características de compacta y alta densidad, en estos tiempos en los que se requiere acoger a la mayor cantidad posible de gente en zonas intraurbanas de la ciudad para aprovechar servicios y equipamiento existente y

ahorrar tiempo en traslado, para así, evitar se siga extendiendo la ciudad en sus periferias en detrimento del medio ambiente y al acceso de bienes y servicios urbanos, en esta ciudad de cambio acelerado que busca seguir evitando grandes desigualdades.

2.2.f Análisis del espacio privado (vivienda), en su relación con el espacio colectivo y público en las Unidades Habitacionales como una solución de la demanda de vivienda social.

Los conjuntos habitacionales, son zonas de vivienda que no se insertan de manera abierta en el tejido urbano; en muchos casos es una suerte de enclave (delimitado) que se distingue de su entorno inmediato a partir de rasgos físicos o sociales, sin constituir una unidad socioespacial producto de una temporalidad social cristalizada en el espacio, como lo pudiera ser el barrio. [19:342]

Descripción del ámbito físico de la UH. Características:

- Es un enclave delimitado que se diferencia de su entorno inmediato /contexto urbano
- Homogeneidad en el tiempo y forma de la construcción
- Suele diferenciarse de un barrio
- Estructura vial (interna) y zona de estacionamiento
- Contiene heterogeneidad de actividades
- Coexisten diferentes tipos de vivienda (multifamiliares y dúplex)
- Se dan usos en el espacio común que no estaban contemplados en el diseño original
- Espacio comunal, en las zonas abiertas de la UH estas funcionan como una zona de transición entre la estructura urbana, la UH y la vivienda
- *La existencia de áreas comunes es una de las características básicas [19:342]*

Espacio comunal:

El espacio comunal, es una zona de transición entre lo privado y la esfera pública es característico de los edificios residenciales, privadas, vecindades, multifamiliares, pero en las Unidades Habitacionales que llegan a ser de gran escala (sobretudo) y que contienen dentro de si varios grupos de edificios o grupos de viviendas dúplex o unifamiliares, su escala es tan grande que su espacio comunal llega a tener dos niveles dentro de su esfera de percepción de lo semipúblico y de su forma de gestión u organización vecinal, diferenciados y descritos a continuación:

Espacio comunal en el primer nivel:

Contiene elementos colectivos que poseen un estatuto de propiedad y de competencia compartida por la comunidad vecinal [19:325], son todos los bienes y servicios comunes a todos los vecinos (o propietarios) de una zona habitacional, la figura jurídica de propiedad en condominio, a través de la cual se llega a hacer un reglamento en la búsqueda por establecer lineamientos de para lograr una buena convivencia y el correcto mantenimiento y apropiación de estos espacios, siendo indispensable que se delimiten las obligaciones internas (de vecinos) de las obligaciones públicas (de la autoridad, delegación o alcaldía). En este nivel de responsabilidad compartida, parece no haber duda del beneficio de organizarse, aunque eso no asegura que no habrá conflicto entre vecinos, pero hay una mayor disponibilidad de parte de sus residentes.

Espacio comunal en un segundo nivel:

Este espacio comunal se forma a través de un agrupamiento de edificios y/o viviendas dúplex o unifamiliar, en general estos espacios tienen a bardearse perimetralmente para tratar de controlarlos y aquí en este nivel y escala, es donde la complejidad es alta, ya que si con trabajos se organizan los residentes de un edificio, que se organicen los de todos los edificios es aún más difícil. El espacio comunal en este mencionado segundo nivel, no se puede confinar, delimitar con elementos físicos como bardas, *ya que su acceso no se puede controlar*, que esto se lleve a cabo,

no es otra cosa que una *manifestación de que su escala impide que funcionen, en términos de gestión como unidad*. No funciona sobre todo porque al privatizarse deja de ser espacio público del que la autoridad podría velar por su correcto funcionamiento y al mismo tiempo este no es un espacio público porque está dentro del predio y forma parte de la propiedad privada. Esta ambigüedad, sobre todo en la vivienda social y/o en las U.H. es un gran tema de conflicto que trae deterioro y ausencia de una correcta apropiación y aprovechamiento de estos espacios comunales como zonas de amortiguación entre la transición de lo público y lo privado.

Problemas constantes en las U.H.:

- Decisiones equivocadas respecto a su producción: la escala
- Elección de terrenos no aptos para vivienda, traen problemas de falta de habitabilidad y detrimento en el patrimonio de los dueños de las viviendas
- Falta de Identificación los efectos negativos del medio urbano circundante, termina en inseguridad y conflicto con vecinos
- Falta de un análisis/estudio para la adecuada integración de la U.H. con la estructura urbana existente, al existir vivienda con un diferente nivel social (alto, medio, bajo o social e incluso de pobreza extrema) situación que trae como consecuencia inseguridad y conflicto con vecinos; generando una aversión a vivir colindando con la U.H. o de los futuros residentes de la U.H. a vivir colindando con zonas que puedan traer inseguridad.
- Falta de una correcta gestión de bienes y servicios colectivos, trae conflicto con los vecinos
- Falta de claridad en el estatuto jurídico administrativo (propiedad de condóminos), para una correcta organización y orden en el uso de los espacios y servicios comunes
- Falta de atención en aspectos de diseño más específicos, que trae consecuencias espaciales que se reflejan en malas prácticas en la apropiación de estos espacios
- Falta de planeación de las U.H., en especial de su infraestructura, equipamientos y servicios disponibles, que demerita su accesibilidad y la habitabilidad de las U.H.
- Falta de atención a deficiencias de los servicios públicos, que demerita su accesibilidad y la habitabilidad de las U.H.
- Definición incierta de responsabilidades y obligaciones de la autoridad, generando conflictos entre vecinos que no logran resolverse
- Falta de un Programa o Plan que apoye a estas U.H. ante la falta de capacidad de inversión vecinal, dificultando la imagen y buen funcionamiento por falta de mantenimiento

Acciones que los residentes de las U.H. llevan a cabo en sus áreas comunes:

- Privatización de espacios de estacionamiento, les ponen rejas y los convierten en bodegas, o incluso hasta negocios de tacos o jugos o simplemente para aumentar la seguridad de su automóvil.
- Privatización de áreas verdes, para hacerse de un jardín o patio, extender su área de lavado o tendido
- Invasión de un área para comerciar, vender comida o vender ciertos productos o servicios
- Descuido o conversión en basurero de un área
- Apropiación de pasillos, estacionamiento o jardines como áreas de juego o deportivas
- Apropiación por bandas juveniles de ciertos espacios
- Deterioro de ciertas zonas residuales por vandalismo e inseguridad

Todas estas acciones que se llevan a cabo en el contexto inmediato o áreas comunes de las U.H. son resultado de la búsqueda de sus habitantes de hacer suyo el espacio, de que este satisfaga sus necesidades, de que en él se puedan llevar a cabo sus actividades cotidianas, por lo que destacamos con todo esto lo que se denomina el espacio comunal, espacio común, espacio de la comunidad e incluso se le llega a llamar a este cuando se lo merece un “espacio barrial”.

Aquí podemos cuestionarnos si todas estas acciones que la gente lleva a cabo en el “espacio comunal” son una búsqueda por dotar de un sentido de “espacio barrial” a estas grandes construcciones que han sido insertadas (rompiendo con) en el tejido existente de la ciudad o en su

periferia donde no tienen cerca equipamiento o servicios básicos y que por lo tanto estas zonas no cuentan con todas las características que definen a un “barrio”. El siguiente cuestionamiento sería si estas acciones que sus residentes llevan a cabo logran dotar de identidad, cultura, civilidad y/o urbanidad suficiente a la U.H., o simplemente son actos desesperados de apropiación conflictiva. Luego entonces otra pregunta es si será que una U.H. cuenta con las características que lo pudieran consolidar como un barrio.

Considero que todas estas acciones que se llevan a cabo en el “espacio común de la U.H. son un buen intento, pero aún les falta estructura, calidad, organización, así como ciertas características que consideren una integración territorial urbana, etc. para que se lograra constituir a una U.H. como un barrio.

El contexto barrial:

Es un factor determinante en la producción de las situaciones y/o condiciones que mejoran las posibilidades de alcanzar dichos objetivos. En el contexto de las ciudades metropolitanas, los barrios definen las oportunidades para el acceso a bienes y recursos. Los barrios a menudo determinan el acceso a oportunidades críticas necesarias para la sobrevivencia tales como escuelas, empleo, vivienda, seguridad, atención de la salud, etc. (Powell, Reece y Gambhir, 2007). Por ejemplo, Galster y Killen (1995) sugieren que la vida de las personas puede cambiar profundamente si ellos se mudan a barrios que ofrecen nuevas oportunidades. Sugieren que la geografía del entorno barrial influye sobre las redes sociales y los contextos normativos, mostrando cómo estas relaciones se hacen especialmente evidentes en el acceso a la educación y al mercado de trabajo, entre otros. [16:10-11]

La problemática en las U.H. traen como consecuencias principales:

- a) Falta de habitabilidad (daños a su patrimonio/vivienda, falta de acceso a servicios básicos)
- b) Conflicto entre vecinos (dentro y fuera de la U.H.), esto trae como consecuencia:
 - Inseguridad (vandalismo, bandas juveniles, etc.)
 - Aislamiento o privatización de áreas comunes; bardas perimetrales que rompen con la continuidad y fluidez urbana (desarticulación con el contexto) e interna en espacios comunes.

Todo esto es importante poner en consideración, al buscar atender la demanda de vivienda social para evitar seguir repitiendo los mismos errores y esperar que resultados diferentes.

Lo que quiero destacar aquí es que el espacio comunal es muy importante y su complejidad es alta porque es un espacio que tiene como característica primordial el ser “semi-público” y cumplir una misión importante, la de servir de transición entre el espacio privado de la vivienda y afuera de ella, en la calle, en el espacio público, es un área de encuentro entre vecinos que se reconocen, comparten intereses y conviven en la cotidianeidad de este espacio antes de encontrarse en la calle en lo ajeno, el anonimato, lo público.

2.2 La ciudad heterogénea funciona mejor. Sin estrategia social, no ha y integración residencial.

Para abordar este tema, he tomado como referencia los estudios realizados por Sabatini et al. [31] el cual tomo como base para desarrollar la premisa de que no sólo el diseño del espacio público debe tener objetivos claros, sino que es necesario como esperanza para lograr mixtura social, sostenibilidad social, como un espacio democrático de acceso equitativo y que si se logra la mixtura social en el espacio público, es más probable que se logre tener en ese espacio vivienda equitativa con mezcla social igualmente. Por lo que, las propuestas de desarrollo económico que van ligadas de proyectos inmobiliarios que traen consigo una presión por la subutilización del suelo y que llevarán a cabo una transformación necesaria impactando en la ciudad, requeriremos sumar

un plan estratégico que potencialice el “capital social” en la búsqueda por el desarrollo y que este traiga consigo el progreso necesario (empleos, etc.) que cuente con características de mezcla social, ciudad compacta, participación, diseño de espacio público, etc.

2.2.a ¿Por qué es importante evitar la segregación residencial socioeconómica y marginación?

La ciudades de hoy tienen un dilema muy grande que tiene que ver con la segregación de los grupos vulnerables socialmente vulnerables que llamamos en América Latina sectores populares esa segregación hoy en día esta dando lugar al fenómeno del gueto que es un fenómeno social de degradación social y que va primando valores antisistema como no ir a la escuela, violencia, drogas, drogadicción, el tráfico y se van retroalimentando todos esos factores inventando una especie de cultura del gueto en esos barrios cuando son segregados entonces es muy importante desagregarlos desmantelarlos desmantelar las grandes aglomeraciones de vivienda social de los sectores pobres [32]

En México, el Consejo Nacional de Población (CONAPO), le llama “marginación”, la cual se asocia a la carencia de oportunidades sociales y a la ausencia de capacidades para adquirirlas o generarlas, pero también a privaciones e inaccesibilidad a bienes y servicios fundamentales para el bienestar. En consecuencia, las comunidades marginadas enfrentan escenarios de elevada vulnerabilidad [57:11] Como podemos ver en la tabla más adelante, la marginación incluye a la vivienda y en si estas tienen todos los servicios necesarios para cumplir un nivel de bienestar. Se presentan los cambios ocurridos en el decenio 2000- 2010 en los indicadores que conforman el índice absoluto de marginación, y los patrones territoriales evidenciados que perfilan las desigualdades regionales que aún persisten en el país. [57:31]

	Dimensiones socioeconómicas	Formas de exclusión	Indicador para medir la intensidad de la exclusión	Índice de marginación
Fenómeno estructural múltiple que valora dimensiones, formas e intensidades de exclusión en el proceso de desarrollo y disfrute de sus beneficios	Educación	Analfabetismo	Porcentaje de población de 15 años o más analfabeta	Intensidad global de la marginación socioeconómica
		Población sin primaria completa	Porcentaje de población de 15 años o más sin primaria completa	
	Vivienda	Viviendas particulares habitadas sin drenaje ni servicio sanitario	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin drenaje ni servicio sanitario	
		Viviendas particulares habitadas sin energía eléctrica	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin energía eléctrica	
		Viviendas particulares habitadas sin agua entubada	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin agua entubada	
		Viviendas particulares habitadas con algún nivel de hacinamiento	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con algún nivel de hacinamiento	
		Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	Porcentaje de ocupantes en viviendas habitadas con piso de tierra	
	Distribución de la población	Localidades con menos de 5 000 habitantes	Porcentaje de población en localidades con menos de 5 000 habitantes	
	Ingresos monetarios	Población ocupada que percibe hasta dos salarios mínimos	Porcentaje de población ocupada con ingreso de hasta dos salarios mínimos	

Mapa No. 51 Fuente: Índice absoluto de marginación 2000-2010, CONAPO pág 11



Imagen No. 23 Fuente: imagen 13 e imagen 14 (respectivamente)

Al analizar más a detalle el “Índice absoluto de marginación 2000-2010” podemos ver que en general el déficit de marginación de necesidades físicas de la vivienda se redujo más que el de los conceptos de vulnerabilidad social de acceso a recursos sociales, lo que apoya al concepto de “nueva pobreza urbana” (ver más adelante en la sección “g”) de que aunque este disminuyendo la “pobreza material”; ósea, más gente ha logrado hacerse de una vivienda, pero o la obtuvo por invasión y su vivienda está hecha de materiales precarios y sin necesariamente tener un acceso pleno a servicios públicos de calidad o la obtuvo como “vivienda social” con una localización marginada, etc. (ver imagen No.23) pudo haber disminuido la falta de vivienda, pero no necesariamente se obtuvo una mejor calidad de vida, incluso dice el autor que esta pobreza cambió o migro a la dimensión social.

Es importante evitar la segregación residencial socioeconómica, para evitar que se viva en marginación sin acceso a los servicios y recursos urbanos necesarios para desarrollarse con bienestar. En donde segregación residencial socioeconómica es la ausencia o escasez relativa de mezcla socioeconómica en las subunidades territoriales de una ciudad y aunque existe una hipótesis de porqué viene en aumento la segregación residencial subrayan los expertos que se debe de hacer una detallada indagación empírica; más allá de la fortaleza conceptual de los argumentos generales que los causan, hay fuerzas que pueden operar en sentido contrario, ya sea disminuyendo la segregación o reduciendo la escala a la que opera:

- (a) Los cambios estructurales operados a escala mundial desde los años ochenta (globalización, desregulación, creciente acción de los mercados), que han tendido a beneficiar a algunos segmentos de la población y a perjudicar a otros, con el consiguiente aumento de las disparidades socioeconómicas;
- (b) Las tendencias hacia la liberalización de los mercados de tierras, que permitieron una correlación mucho más estrecha entre el valor del suelo y el nivel socioeconómico de la población que lo ocupa;
- (c) Las crecientes condiciones de inseguridad en las ciudades (y la consiguiente búsqueda de lugares protegidos por parte de los grupos con más recursos);
- (d) Las reforzadas —aunque tradicionales—pretensiones de exclusividad de los grupos socialmente emergentes;
- (e) Los aspectos regresivos (a escala local) de la descentralización, en particular la relación directa entre recursos disponibles por los gobiernos locales y el nivel socioeconómico de sus residentes, que conduce a una inversión municipal per cápita mucho mayor en las comunas en donde residen los grupos de altos ingresos. [58:7-9]

Como CONAPO lo tiene bien claro en el desarrollo de sus textos, es necesario pensar en políticas públicas que atiendan de manera integral el problema. Concluimos diciendo: que el problema de la vivienda no es solo el de otorgar cuatro paredes y un techo. Desde el 26 de mayo del 2016 está funcionando el Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano desde SEDATU y desde sus lineamientos incluye la participación ciudadana y pretende tomar decisiones integrales

para el territorio federal y las ciudades del país de manera integral incluyendo a todas las instituciones públicas, por lo menos ya hay una intención en camino.

2.2.b ¿Qué se requiere para que exista una mixtura social e integración residencial en el espacio urbano?

El tema de la mixtura social e integración residencial, es un problema complejo que no se ha podido resolver a lo largo de la historia de nuestra ciudad, y no es un problema aislado, sino que comparte muchas características con otros países de Latinoamérica sobre todo. Sabatini et al. han realizado diversos estudios e investigación sobre este respecto en las ciudades chilenas y sus aseveraciones e investigación nos servirán de base para llevar a cabo un análisis y comparativa para al final cerrar con las conclusiones que esto nos arroje.

Empezaremos por definir que hoy en día en la ciudad para poder llevar a cabo una mixtura social e integración residencial existen dos tipos de zonas de intervención:

- 1.- En una zona que se quiere regenerar, reciclar o renovar que ya cuenta con residentes
- 2.- En una zona donde se quieren ubicar residentes que requieren de vivienda

En la primera alternativa, lo importante es lograr que no se expulsen los residentes originales y en la segunda que estos se integren en todos sentidos a su contexto urbano.

Las preocupaciones que tiene la gente al pensar en mixtura social e integración residencial, según Sabatini et al. [37] tiende a ser lo siguiente:

- Las elites temen que al insertarse gente de un nivel socioeconómico menor, disminuya el nivel social del área, lo que se cree contribuirá a un detrimento de la plusvalía (valor o valorización de las propiedades) de sus propiedad y por lo tanto de su barrio
- La gente prefiere vivir con los de su misma clase (esto aplica para todas las clases sociales), ya sea por razones de clasismo o por temer a una “convivencia social forzada” que pueda generar roces o “conflicto social”, como producto de la desigualdad de poder y de fortuna entre las personas, así como la diferencia de costumbres o tradiciones. Otra razón por la que la gente busca estar con los de su misma clase social es porque al compartir formas culturales (arte, religión, ciencia, tecnología, leyes) que una vez creadas toman identidades fijas y una cierta rigidez o consolidación en las formas de vida cotidiana. Esto genera que choque con otras formas culturales o identidades que pueden formar parte de una clase social.
- La preocupación concierne en la crianza de los hijos, de que estos no tengan el mejor ámbito para desarrollarse y formarse.

En conclusión:

- 1) **Estratos altos y medios**, buscan preservar los espacios públicos de conductas que les parecen inadecuadas y mantener la plusvalía del vecindario.
- 2) **Estratos bajos**, buscan mantener su modo de vida y sus redes sociales ,

Los entrevistados se presentan dispuestos a vivir en un sector diverso mientras su barrio más cercano sea homogéneo (unas cuantas cuadras). [37:179]

Reparo y cautela respecto de vivir en “mixtura social e integración residencial” sobre todo con las personas de menor condición social, por razones de:

- Delincuencia
- El deterioro de los espacios públicos
- Problemas de convivencia en el barrio
- Menoscabo de las plusvalías

- Malas influencias sobre los hijos

Esto representa una importante ventaja en términos de diseño de políticas: si los reparos son específicos, estos reparos son también subsanables. En general se ponen condiciones al respecto de prestarse a vivir en “mixtura social e integración residencial” pero se ponen condiciones, como lo es el que se establezcan políticas que resuelvan el evitar que suceda lo antes enlistado. *De esta forma, si la mezcla se posibilita instalando algunas condiciones básicas, es posible concluir que los elementos que dificultan la disposición a la mezcla no están en la cultura, sino en las circunstancias específicas en la que ella se da. [37:180]*

Este estudio y análisis de Sabatini et al. lo considero básico para definir una pauta en el camino que es necesario seguir para lograr la “mixtura social” y una integración residencial, ya que se tendrían que dejar muy claras las reglas del juego y definir criterios de aproximación respectivamente en cada zona donde se decida que sería ideal llevar a cabo un Gran Proyecto Urbano (ver punto 3.3 del cap. IV de esta tesis, más adelante para detalles sobre cómo se puede aplicar) es importante que sean intervenciones de gran escala con visión integral y con estudios detallados dentro del sitio para entender cómo se vive en la zona y cuáles son los elementos o reparos que tiene la gente de los diferentes estratos sociales para generar una estrategia y atenderlos como “condiciones básicas” para lograr nuestro objetivo.

Dentro de la pobreza, simplificando, llega a haber dos tipos de personas, los que no dejan de luchar por salir adelante y los que ven involucrados en una vida que adopta la violencia como forma de vida. En donde para evitar los efectos negativos de estas zonas con altos niveles de pobreza (incluyendo características de la nueva pobreza, ver más adelante sección “g”), para atender a ambos tipos se requiere de establecer “estrategias sociales” (ver el punto “d” más adelante para más detalle) que se planteen formas en las que se pueda crear “espacio comunal” que incluya un “sentido de comunidad” (ver análisis de propuestas en la sección 2.3 en su parte a), para ir atendiendo estos conflictos que surgen de una marginación social.

Estar a favor de la integración social es algo socialmente valorado, y que, por lo mismo es apreciado como negativo el cerrarse a dicha posibilidad [37:174] Por una parte se le considera algo bueno y de valor y, al mismo tiempo, difícil de llevar a cabo. [37:175]

2.2.c ¿Se puede tener mixtura social y evitar la segregación residencial en el espacio urbano?

La ciudad latinoamericana era mucho mas mezclada socialmente de lo que es hoy en parte porque los sectores de bajos ingresos podían acceder al suelo. (...) Eso muestra que hay una disposición cultural al contacto social entre las clases sociales mayor que la que nosotros pensamos es un capital cultural que tenemos en América Latina [32]

Si, si se puede disminuir la segregación residencial espacial:

Harvey (2011), “el desarrollo geográfico desigual no es una cuestión incidental en el funcionamiento del capitalismo, sino que esencial en su reproducción”. Como geografía compleja y cambiante, la segregación residencial es un factor de creciente importancia, entre otros, en el negocio inmobiliario y en la formación y defensa de las identidades sociales en la ciudad. [37:169]

Por lo que si el flujo del capital dentro del sistema económico depende de cómo se organiza el espacio. Si se puede evitar la segregación espacial si se definen los parámetros para que ello sea conveniente en el flujo de ese mismo capital y que todas las propuestas lo tengan claro y se apoyen en el sistema económico existente; esto ya que incluso aunque nuestra propuesta vaya en contra del sistema económico actual, porque no estamos de acuerdo con él o no lo consideramos como la mejor manera para manejar las cosas en la ciudad, de todas formas necesitamos conocer y dominar cómo es que este funciona para poder hacer una propuesta que pueda funcionar y se

pueda aplicar hoy en día en la realidad que vivimos y no se quede como una propuesta idealista o teórica.

El estudio hecho por Sabatini et al. [37] en la búsqueda por comprobar los efectos nocivos de la segregación residencial y de entender en los residentes de Chile la disposición real que existe a una mixtura social y de encontrar en este análisis la brecha de oportunidad para establecer los desafíos que existen en la política pública hacia una integración residencial con mixtura social.

Es importante destacar que otra cosa que busca señalar este estudio es que además de la necesidad de atender el problema de la **oferta de vivienda** para todos los estratos sociales y sobre todo la de los estratos más pobres, así como el problema del **alto valor del suelo** que no permite el desarrollo de vivienda social siendo que ambas situaciones influyen las decisiones de **localización de los hogares** definiendo la **oferta inmobiliaria** a través de las posibilidades económicas con que cuenta cada hogar. Al ser lo anterior difícil de lograr, no permite que los esfuerzos lleguen a abarcar un tema aún más complejo e igualmente relevante que es la necesidad de incluir en las políticas, estrategias con propuestas realistas que permitan la **mezcla social a nivel residencial** y por lo tanto combatir el clasismo que pueda existir, estudiándolo para entenderlo y evitar la falta de integración social. El estudio realizado por Sabatini et al. [37] a través de entrevistar a casi 2mil personas en Chile; que es la ciudad más clasista y por lo tanto consideran que pudiera encontrarse en ella la mayor resistencia a una mezcla de las distintas clases sociales en un mismo espacio urbano (según lo refieren así en su texto) concluyen lo siguiente:

i) Estratos medios y altos:

Buscan preservar los espacios públicos de conductas que les parecen inadecuadas y mantener la plusvalía del vecindario.

ii) Estratos bajos:

Buscan mantener su modo de vida y sus redes sociales

En su mayoría, los entrevistados se muestran dispuestos a vivir en un sector diverso mientras su barrio más cercano sea homogéneo (en general la gente de los distintos niveles sociales prefiere vivir en un barrio con gente o familias de su mismo nivel social en el ámbito más cercano a su vivienda, ya que se puede generar algún tipo de identidad con ellos más fácilmente), pero no se muestran con tendencia a ser excluyentes a los diferentes en un ámbito no tan cercano o directo; también es importante considerar que entre más jóvenes parece haber menos reparo en mezclarse.

Sus reparos y cautela son específicos como se enlista a continuación:

- El aumento de la delincuencia
- El deterioro de los espacios públicos
- Los problemas de convivencia en el barrio
- El menoscabo de las plusvalías
- Las malas influencias sobre los hijos
- Temores clasistas, como son el desorden social, el temor a ser confundido con el "otro", tensión entre lo tradicional y lo moderno (resistencia a la movilidad social).

Esto representa una importante ventaja en términos del diseño de políticas: si los reparos son específicos, son también subsanables. De hecho, solo 34 por ciento de los hogares de estratos medios y altos señala no estar dispuesto a residir en un barrio con familias de menor clase social; el 25% está dispuesto sin condiciones, y 41% con algunas condiciones. [37:179-183]

Si comparamos esta información con la obtenida por Schteingart en las U.H. (Ver Cap. VI, sección 2.1.f) con lo que podemos confirmar que esto sucede en México y en Chile, confirmando la teoría de que en países latinoamericanos se pueden encontrar similitudes suficientes para poder sumar esfuerzos y trabajar en conjunto con el levantamiento de información para llevar a cabo análisis de

información y teorías para su aplicación en políticas, programas de vivienda y de planificación urbana.

Vivir en una U.H. tiene características específicas que traen como consecuencia el caer en una segregación espacial:

- Consecuencia de que el subsidio habitacional que les entrega el Estado no les permite acceder a otra localización
- Decidir irse a vivir a condominios cerrados
- Quienes tienen más posibilidad de elegir viven en áreas más heterogéneas socialmente (cercanas a oferta de empleo, servicios y equipamiento).
- Hay hogares que privilegian el entorno natural del barrio por sobre la composición social del entorno
- Factores externos que influyen las decisiones de localización de los hogares, como la oferta inmobiliaria y las posibilidades económicas de cada hogar.

Considero que es un gran hallazgo que los residentes dejen ver que estarían dispuestos a vivir en una zona con mixtura social e integración residencias (diferentes estratos sociales conviviendo) si se establecen “**condiciones básicas**”, esto abre una puerta que parecía cerrada. El libre mercado reflejado en el desarrollo inmobiliario que se construye en la ciudad considera esta puerta totalmente cerrada y suele usarse como justificación para dejar de lado el atender esta problemática diciendo que la mixtura social no es lo que quiere la gente, pero con este hallazgo podemos buscar áreas de oportunidad y aunque sea como un grano de arena se puede iniciar con ello un cambio (ver Cap.IV, sección 3 para ver el desarrollo de la propuesta). Generalizando un poco en zonas consolidadas que suelen ser intraurbanas, ósea con una localización espacial privilegiada que cuenta con una ubicación con características de urbanidad, acceso a servicios (dentro del vecindario), recursos urbanos incluyendo oportunidades laborales. Por “condiciones básicas” se entiende que es necesario definir características físicas mínimas que permitan que el paisaje urbano sea integrado y bello, que permita que las diferentes formas de vida según cada estrato social se puedan realizar libremente encontrando en el espacio todo lo que requieren para llevarlas a cabo sin incomodar a los vecinos que no comparten cierto tipo de apropiaciones en el espacio, actividades culturales o recreativas aunque estos vivan cerca o colinden sus viviendas. Por lo que el estudio también concluye que *las razones que da la gente con aversión a una mixtura social residencial son modificables o evitables mediante proyectos de vivienda participativa y diseñadas ad hoc.*

Considerando todos estos elementos se podría lograr una integración residencial con mixtura social, en esa zona de Chile con esos residentes, siendo entonces indispensable el generar y aplicar una metodología de análisis similar para recabar la información necesaria que confirme que esto mismo podría aplicarse a la Ciudad de México, pero debido a los análisis entre ciudades latinoamericanas, se podría decir que es esperado un grado de similitud.

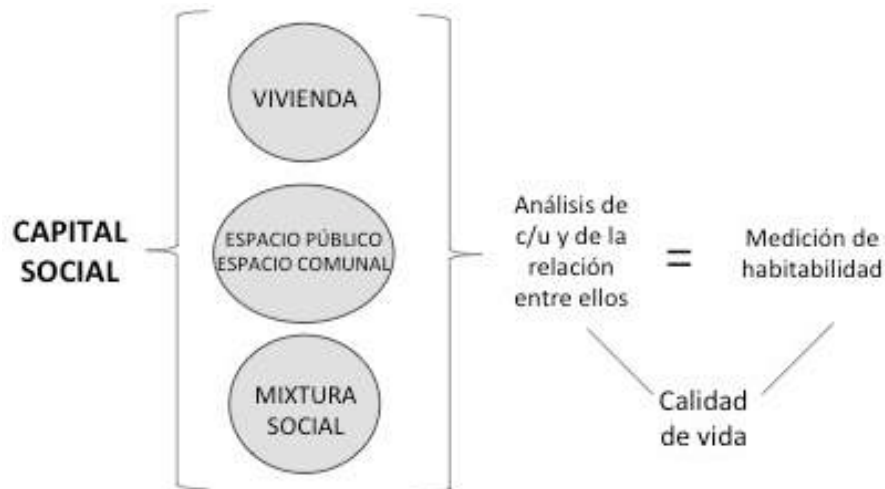
El establecer “condiciones básicas”, es el establecer las reglas del juego. Es un cambio de actitud y de enfoque para dirigir los esfuerzos hacia el logro de estas condiciones básicas que permitan una mixtura social.

2.2.d Capital social, ¿por qué invertir en él?

Es necesario considerar al capital social dentro de los análisis de vivienda espacio público y mixtura social, ya que estos definen en gran parte como se relacionan entre sí, incluso sirve como un elemento que se puede analizar y desde el cual se puede llevar a cabo una medición de habitabilidad residencial a través de sondear elementos como confianza, identidad y asociatividad, que sirven a su vez para definir la calidad de vida en su relación con la vivienda, su espacio comunal, así como en su espacio público y la relación entre cada uno de estos tres. Así como, la

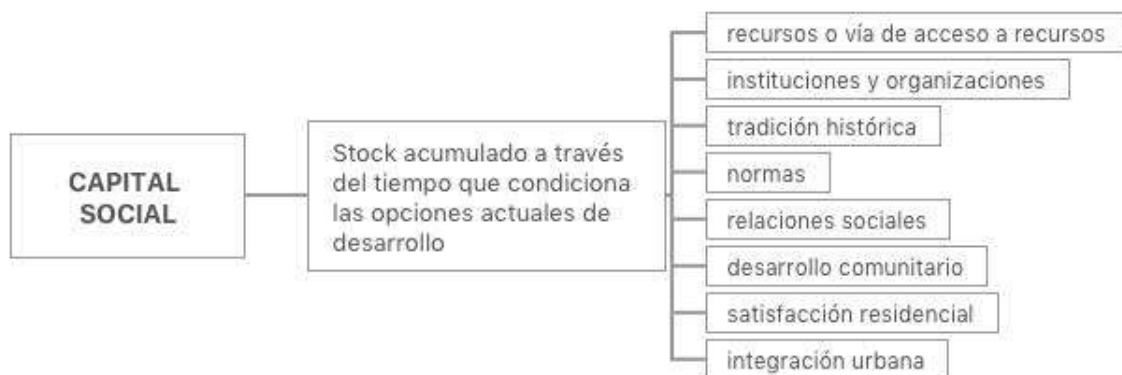
existencia de este capital social entorno de la vivienda es indispensable. Este también se relaciona con el término de recursos urbanos del que hemos hablado anteriormente en la sección 1.3 de este capítulo IV y explicaremos el porque, ya que este se define como:

El término “capital social” hace referencia a las normas, instituciones y organizaciones que promueven: la confianza, la ayuda recíproca y la cooperación. Si nos remitimos a las formulaciones “fundacionales” del concepto, estas formulaciones coinciden en dos aspectos: que se habla de capital social en el sentido que es un recurso (o vía de acceso a recursos) que, en combinación con otros factores, permite lograr beneficios para los que lo poseen. Por otro lado, esta forma específica de capital reside en las relaciones sociales. El capital social es entendido como un “stock” acumulado a lo largo de siglos; una tradición histórica que condiciona las opciones actuales de desarrollo. Son importantes las relaciones del capital social y el desarrollo comunitario, con la satisfacción residencial y la integración urbana. [31:46,47]



Mapa No.52 Elaboración propia.

Para que pueda existir una mixtura social residencial en la que los espacios públicos realmente funcionen como espacios de integración social es indispensable el considerar reforzar el “capital social” hablando de todos aquellos elementos que generan relaciones entre las personas basándose en que estos tengan cosas en común que compartan y disfruten hacer con las personas que les rodean, esto se refleja en las relaciones entre vecinos principalmente. Si existe capital social en la zona, existe una buena relación entre vecinos y por lo tanto al salir de sus viviendas estas personas tendrán elementos que les permitan “convivir”. Es necesario definir “**estrategias sociales**” que den “sentido de comunidad” y refuercen las relaciones entre las personas para que esto se refleje en el uso del espacio común y este tipo de espacio pueda existir.



Mapa No.53 Elaboración propia.

Regresamos a la premisa de que la vivienda es más que cuatro paredes y un techo, es necesario que exista un plan integral que incluya estas estrategias sociales que potencien este stock acumulado de cultura, significado e identidad existente en la zona a intervenir con vivienda para que esta pueda tener todos los elementos que requiere para desarrollarse de la mejor manera posible.

Si no existe un plan de desarrollo social paralelo a un proyecto de viviendas, se tienen consecuencias negativas como la construcción de bardas que limitan y aíslan a unos de otros al sentirse inseguros o hasta con miedo de convivir con sus vecinos, por ejemplo, ya que la gente nueva que vivirá en la zona, no tenderá a identificarse con los otros que ya habitan en la zona u alrededores o la gente que se mudará en la zona no tendrá todo lo que necesita para desarrollarse con habitabilidad dejando una alta probabilidad al conflicto ante las diferencias de unos actores con otros.

Es necesario invertir en capital social para impulsar el Espacio Público y pueda existir el tan delicado y espacio comunal como su espacio de transición con el espacio privado de las viviendas y que esto incluya la mixtura social e integración residencial.

2.2.e Las bardas, la fácil y rápida solución, pero ¿es esta correcta?

Esta falta de planeación de estrategias sociales llega a ser una de las razones por la que las “elites” se aíslan en conjuntos de vivienda residenciales, no solo en zonas intraurbanas de la ciudad, sino que incluso lo hacen fuera de la ciudad en lo que podríamos decir que siguen creando ciudades jardín que desarrollan entorno a un campo de golf, que da estatus, tiene un gran área verde que es redituable, además de que paisajísticamente tiene beneficios como el de dar vista a las viviendas, además de que es un espacio común que comparten todos los que viven ahí. El practicar este deporte es un punto de reunión, de encuentro social, como espacio deportivo, recreativo, de diversión y entretenimiento no sólo para los que practican este deporte sino para todos los que disfrutan de verlo u organizan actividades paralelas a este deporte como eventos, comidas o fiestas, galas de fin de torneo por ejemplo, entre otras. El modelo funciona para cumplir las necesidades de las elites, como una respuesta desesperada ante la falta de “ciudad” que permita la integración residencial y mixtura social. Ejemplos de estos son el Condado de Saavedra con el campo de Golf de Vallescondido, Zona Esmeralda en Atizapán, Los Encinos pasando Santa Fe, o Calacoaya con el club de Golf Bellavista pasando Ciudad Satélite atrás del Centro Comercial Mundo E; en la imagen a continuación podemos ver de un lado la barda del campo de Golf y del otro la barda de la U.H.



Imagen No.24 Fuente: Google Maps

2.2.f Privatización del espacio público y del espacio comunal

Una de las consecuencias negativas de los grandes desarrollos de usos mixtos y de sus antecesores los grandes centros comerciales es la privatización del espacio público.

En la existencia de proyectos de pequeña escala esto es más fácil de manejar no sólo por sus dimensiones, sino porque ya se tiene mucho tiempo manejando este tipo de proyectos y de alguna manera ya se sabe que hacer con ellos porque ya se tiene cierta experiencia también, así que la dificultan esta en los grandes desarrollos inmobiliarios de usos mixtos, en las Unidades Habitacionales (U.H.) y los grandes centros comerciales que antes sus grandes dimensiones y que contienen en su haber incluso varios volúmenes de edificios con distintos usos que conviven y se relacionan a través de un espacio comunal en dos niveles de percepción tal cual como lo describimos anteriormente (ver capítulo IV., punto 2.1 sección "f") aquí podríamos manejar dos ejemplos en la Ciudad de México:

- (1) Reforma 222, es un conjunto de usos mixtos con casi 45 mil m² el cual tiene el acceso a la zona habitacional independiente y con acceso a la calle y con su propio estacionamiento y esta es privada con sus áreas comunes alberca, pista para correr y spa, etc. Privadas. Por otro lado esta la zona de oficinas que también es independiente con acceso directo desde la calle y que comparte el estacionamiento con el centro comercial, pero con lugares asignados (casi independiente) y tiene sus áreas comunes igualmente privadas. Por último está el centro comercial que también tiene un gran acceso abierto y directo desde la calle permitiendo que sus áreas comunes interiores se comuniquen con el exterior y permitan un poco de apropiación por parte de los usuarios y una cierta integración con su contexto urbano inmediato aunque estos espacios sean de propiedad privada, pero de alguna manera son semipúblicos.



Imagen No. 25 Fuente: Página de Facebook oficial de Reforma 222

Portal San Ángel, que es un conjunto de usos mixtos con casi 60mil m², tiene un área comercial con espacios comunes interiores ajardinados en varios niveles pero cerrados a su contexto urbano inmediato. Este se encuentra colindando directamente con la salida del metro barranca del muerto. Recién se inauguró se llenaba de gente, sobre todo de familias haciendo uso de sus áreas comunes, había niños jugando y papás comprando helado, etc. Se aumentó la vigilancia y esto disminuyó con el tiempo de manera notable, esto refuerza el hecho de que es un área de propiedad privada que aunque es semipública es muy restringida y que tendría un gran uso siendo pública y se necesitan mayores espacios públicos.

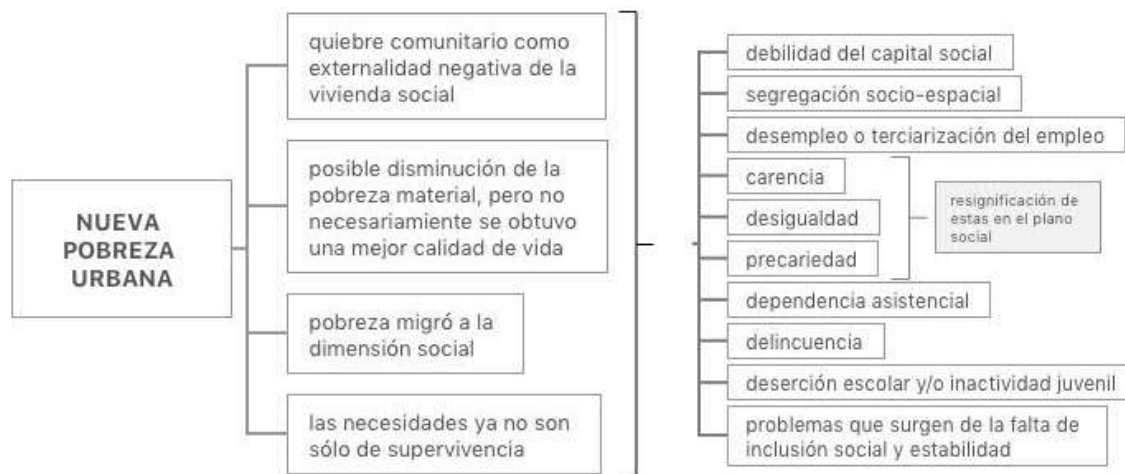
También cuenta con una torre de oficinas con acceso directo a la calle y comparte estacionamiento con cajones asignados con el centro comercial. En su colindancia con el Metro Barranca del Muerto se llevó a cabo un “callejón” en el que se pusieron paradas para los autobuses públicos y como tres rutas hacen ahí su parada generando un nodo de transporte CETRAM, Centro de transporte Modal, que eficientiza el que se encuentra del otro lado de Av. Revolución, esto es una pequeña intervención que por lo menos tiene la intención de aportar como medida de mitigación al impacto vial que genera el proyecto.



Imagen No. 26 Fuente: Página de Facebook oficial de Portal San Ángel

2.2.g La nueva pobreza urbana

La complejidad de la mixtura social en espacios públicos y privados, radica en parte en la manera en la que se maneja la “pobreza” con al tendencia de crear guetos y por otro lado hay que sumarle que también se permite la “elitización” espacial de las clases altas que se aíslan voluntariamente o recluyen dentro de complejos residenciales amurallados o bardeados, este fenómeno incluso se da en zonas de menores recursos que por seguridad también buscan apartarse del entorno inmediato



Mapa No.54 Elaboración propia.

por seguridad y/o evitar cierta convivencia y parece no haber otra solución a este problema o es la solución inmediata y más efectiva que existe sobre la mesa. Este en realidad es un gran problema y se extiende a la vivienda, es más, parte de la vivienda y de la naturaleza del ser humano en su búsqueda de satisfacer su necesidad de tener privacidad en su vivienda y de una semi-privacidad en su espacio comunal a manera de transición hasta llegar al espacio público. Si recordamos que el problema de la vivienda es más que cuatro paredes y un techo, ya que es un problema que también incluye en su haber la falta de sentido de “comunidad” y que este surge de la calidad de la variable espacial en la que se habita.

Analizando el concepto de “nueva pobreza urbana” de Manuel Tironi, la mayor externalidad negativa de la vivienda social es el quiebre comunitario y no sólo los factores económico-sociales ayudarían al quiebre de este vínculo, sino también la configuración socio-espacial que poseen los conjuntos de vivienda social existentes en Latinoamérica, en donde existe una gran debilidad del capital social para lo que es necesario cambiar y/o evolucionar nuestra manera de concebir a la “pobreza” diferenciando entre conceptos como “segregación socio-espacial”, “desempleo y tercerización del empleo”, ya que la “pobreza material” pudo haber disminuido pero no necesariamente se obtuvo una mejor calidad de vida, incluso dice el autor que esta pobreza cambió o migró a la dimensión social, ya que no disminuyó la carencia, precariedad y desigualdad sino una resignificación de estas en el plano social. *La real pobreza actual no estaría en el ingreso –fuertemente subsidiado-, en el hambre, la desnutrición o las enfermedades contagiosas, sino precisamente en el desempleo, la dependencia asistencial, la delincuencia, la deserción escolar, la inactividad juvenil, el desempleo, es decir problemáticas que se relacionan con necesidades de inclusión social y estabilidad y no de supervivencia. (...) para algunos autores la “nueva pobreza urbana” sería causa del declive del Estado como motor de la integración y asistencia social (...) del modelo benefactor. [33:31-33 y 76]*

Concluyo este punto subrayando que es importante como lo vimos en la sección 1.3 al hablar de los recursos urbanos que estos son vitales para lo que también analizamos en la sección 2.1 al hablar del espacio común que son elementos que deben de existir para hacer barrio o espacio barrial, siendo lo que da sentido de comunidad y por lo tanto de pertenencia. Son elementos que son necesarios a integrarse a lo que es la construcción o edificación de la vivienda por lo que como subraya Manuel Tironi es necesario integrarlos al análisis de la vivienda en la medición que se lleva a cabo de la calidad de la “variable espacial”, siendo una vez más que la vivienda no es sólo cuatro paredes y un techo, va más allá de lo material y del espacio físico de la vivienda, tener claro esto es básico como un elemento clave para entender la pobreza actual como parte de la vivienda social y de la falta de la calidad de vida que esta otorga con este tipo de viviendas; subrayando la importancia que tiene la medición de la calidad de las viviendas en conjunto con la medición de su capital social. Cabe destacar, que hemos venido evolucionando y que la pobreza ya no signifique y

sea una cuestión de “supervivencia” en gran parte de la población de la Ciudad de México es un avance, pero aún hay muchas cosas que se tienen que ir mejorando, no es sólo construir la vivienda en masa. Señalando estas carencias y definir las para tenerlas claras, dentro de su complejidad, es la manera de poder hacer propuestas específicas que atiendan estas nuevas necesidades o deficiencias que se van esclareciendo y entendiendo a través de análisis, estudios y de investigación cualitativa y cuantitativa. También esto anteriormente descrito de la nueva pobreza urbana y todos los fenómenos que se generan a su alrededor deben de considerarse sobre todo en proyectos de regeneración urbana en donde ya existe la vivienda y esta en estado de precariedad y que tienen posibilidad de mejora a través de un proyecto urbano que considere todos los elementos necesarios para **evitar hacer vivienda que cumpla con las características que definen a la nueva pobreza urbana**. Estos proyectos también deben de tener la firme intención de no relocalizar a la gente, sino de incluirla en el proyecto urbano e integrarlos; se hace una propuesta metodológica de estos proyectos urbanos más adelante en la sección 3.3 de este capítulo IV.

Entonces, una estrategia clave se vuelve el cuestionarse cómo generar más capital social en espacios habitacionales dentro de la ciudad y la respuesta es a través de “programas sociales” que fomenten el sentido de comunidad y otorguen calidad de vida a través del bien común entorno de la vivienda, por lo que necesitan generarse estos programas en conjunto con los programas de vivienda, lo que requiere trabajo interinstitucional o la creación de una institución que tenga en su haber ambas direcciones.

2.2.h Estrategia normativa y decisiones políticas para controlar el impacto negativo de las fuerzas globales en el espacio físico-social de la ciudad

La segregación espacial es algo que caracteriza a la Ciudad de México y para comprender su razón de ser, nos podemos ir brevemente a sus antecedentes históricos (ver cap. I sección I) que nos dejan ver que por lo menos desde la colonia se expulsó a los indígenas y los españoles fueron quienes habitaron el centro de la ciudad dejándolos en la periferia. Con el paso del tiempo la expansión de la ciudad integraría de alguna forma este anillo perimetral con el sector social de menores recursos económicos, volviéndolo barrios, pueblos o zonas embebidas en el crecimiento de la ciudad, que con el posterior desarrollo industrial el sector social se ubicará cerca de las fuentes de empleo, ósea entorno a las fábricas o industria, mientras que el sector elite de mayores recursos económicos se alejaría de estas zonas desarrollando ciudades jardín en la periferia de la ciudad (lejos de la industria) y abandonando la zona central de la ciudad. Dentro del sistema económico del Estado de Bienestar, el sector público para atender la demanda de vivienda social, asigna espacios para ello en su mayoría en zonas periféricas de la ciudad para Unidades Habitacionales (U.H.). Posteriormente, con la globalización, el sector elite buscaría regresar a la zonas centrales por así convenir a los intereses del nuevo modelo económico en donde la concentración, la compacidad y la cercana comunicación (traslado en el menor tiempo posible) son indispensables para su desarrollo. Por lo que se empiezan a regenerar estos centros dentro de la ciudad para poder albergar a este sector elite en conjunto con grupos de extranjeros que vendrán a establecerse ante la llegada de empresas transnacionales y el sector social queda en su mayoría en la periferia de la ciudad y la poca que esta en las zonas centrales de la ciudad está en resistencia o siendo expulsada y sustituida por la elite, dejando ver la falta de integración residencial y por lo tanto la segregación espacial.

En esta breve síntesis del desarrollo de la ciudad, podemos ver que siempre se les ha tratado de manera independiente y que si llegaban a convivir el sector social y el sector elite era en la colindancia de unos barrios con los otros como consecuencia de la inercia (voráz) del crecimiento de la ciudad y de la necesidad de desarrollo económico (libre mercado) y no como resultado de una planeación estratégica de integración social.

En lo que compete al entendimiento de la Ciudad de México en la actualidad, me apoyaré en el análisis que Maloutas y Fujita (2012) [36] hacen sobre una selección de diferentes ciudades del mundo en las que se busca a través del análisis empírico y de obtención de datos cuantitativos de información para analizar y comparar entre ellas la información obtenida y así obtener elementos tangibles de análisis para lograr entender la segregación socio-espacial. En donde distinguen varios factores claves que ellos consideran que se deben de evitar, como lo es el no generalizar y creer que en todas las ciudades se desenvuelven igual ante el fenómeno de la globalización. Destacan que *sin negar la existencia y la importancia de las fuerzas globales que incitan al aumento de la inequidad y la segregación, tratan de contribuir a ilustrar que en las ciudades alrededor del mundo llegan a existir consecuencias con características alternativas a las definidas por la teoría socioespacial (traducción propia) [36]*. Rescato esto al considerarlo clave y de gran relevancia, ya que a veces se maneja la segregación como un fenómeno socio-espacial del que no se tiene escapatoria al ser algo necesario o consecuente del sistema económico que nos da de comer... y no. Se destaca por ejemplo que ciudades que tienen su estructura urbana bien definida, mitigan el impacto de las fuerzas globales en su espacio disminuyendo su impacto negativo de manera considerable. Otra forma de mitigar el impacto es teniendo claro que al dejar entrar en el territorio de la ciudad las fuerzas globales sin una **estrategia normativa** con objetivos claros que establezca qué se permite y con qué límites y bajo qué condiciones, así como también qué es lo que no se permite por el bien del desarrollo de la ciudad, esto disminuye el impacto negativo que refuerza la segregación existente. Por lo que, es a través de la toma de decisiones de los diferentes actores y en mayor parte de decisiones políticas que recae parte de la responsabilidad y transformación socio-espacial que el impacto de las fuerzas globales traiga como consecuencia en la ciudad, ósea que, es controlable, dirigible y en cierta medida predecible.

2.2.i Consecuencias positivas asociadas al hecho de residir en áreas mixtas y ¿Qué se lograría en el espacio urbano si existe una mixtura social?

Para definir la consecuencia positiva de residir en áreas mixtas socioeconómicamente hablando, acentuaría el hecho de que tener esta inercia dentro de las políticas públicas es la clave para ir eliminando la marginación y el rezago. Puedo empezar enumerando la que quizá es considerada la más importante en la economía actual de la ciudad en la movilización del capital a través de la inversión inmobiliaria. Sobre la cuál según nuestro régimen económica actual de neoliberalismo y globalización todo lo demás giraría entorno a ello o resultaría gracias al desarrollo económico-urbano que se gestaría. Lo irónico es que la inercia del libre mercado nos ha orillado a una segregación socioeconómica residencial, definiendo una periferia marginada en la Ciudad de México, limitando la buena localización que cuenta con todos los servicios y accesos a una movilidad lo más eficiente posible en esta ciudad tan caótica y saturada; si se quiere ampliar el escenario de inversión en la ciudad se requiere mucho trabajo para regularizar suelo y dotar de servicios y recursos urbanos a todas las zonas de la periferia que carecen de ello y esto permita atacar la subutilización del suelo y se pueda invertir en él. *Entre quienes se han concentrado en el estudio de las consecuencias negativas que acarrea para las familias el hecho de vivir en áreas homogéneamente pobres, Flores (2006) identifica al menos tres corrientes o grupos de estudios, según cuál sea el eje en torno al que se articulan: geografía de oportunidad, efecto barrio o género. La geografía de oportunidad está definida por las posibilidades otorgadas por el Estado, el mercado y la sociedad de incorporarse a la previsión social, el trabajo y la educación. En las ciudades, la segregación de los grupos más pobres en zonas socialmente homogéneas no solo reduce las oportunidades a nivel de sus barrios, sino que origina mayores dificultades para visualizar y movilizar los activos existentes en la ciudad. [37:162-163]* Una consecuencia positiva de llevar a cabo una planeación estratégica integral de las diferentes zonas de la ciudad en un plan metropolitano con relación a un plan federal definiendo metas a largo y corto plazo, ayudaría a que el desarrollo fuera mejor enfocado y con mayor impacto. Evitando invertir en una zona específica

de la ciudad y descuidando el resto de la urbe. Invirtiendo sólo en otorgar cuatro paredes y un techo, acto que se refleja como un indicador de que cada vez menos gente tiene vivienda, hemos visto que no es suficiente; ante la falta de calidad y de habitabilidad se abandonan. Ya también hemos visto lo caro que es abastecer de servicios zonas invadidas y sin planeación, el impacto en el capital social también es fuerte ya que quienes residen en estas zonas al no tener acceso a recursos y servicios urbanos, gozar de una eficiente movilidad, etc. crea marginación, rencor social, etc. que lleva a las personas a tomar medidas extremas para sobrellevarla como violencia, drogas, delincuencia, etc.

Retomando lo que dice CONAPO, *la intervención del Estado para combatir la marginación es indispensable, ya que es la instancia que debe regular el modo de producción, fomentar las actividades económicas, procurar el bienestar de la población y de las localidades, así como incorporar al desarrollo a los sectores de población o regiones que por sus condiciones y carencias no participan de los beneficios de la dinámica económica ni de su bienestar.* [57:11] Si tenemos como meta que esto se logre y todos nuestros esfuerzos son hacia allá, en el 2000 aprox. el 60% de la población ganaba 2 salarios mínimos y en 2010 aprox. el 40% gana 2 salarios mínimos, si toda esta gente fuera parte de la dinámica económica con su casa y el lugar en el que vive las posibilidades para el desarrollo serían más amplias y la ciudad también sería más dinámica. Es tiempo de estrategia y de atender a la Ciudad de México como la ciudad de ciudades que es, esto puede ser utilizado a nuestro favor para generar ciudades heterogéneas sustentables económica, política y socialmente.

2.2.j Programas sociales estratégicos, en COREA-KRIHS

Se menciona brevemente a Corea de Sur como un ejemplo en la definición de un “Planeación estratégica a largo plazo con proyectos a corto plazo” de éxito en la aplicación de un programa de regeneración urbana. Como antecedente y motivación Corea en 1954 quedó destrozada por la guerra y en la actualidad es un país que presume de no tener casi déficit de vivienda.

Cuando Corea del Sur, habla de sus componentes claves de su desarrollo económico [59]:

- Mencionan a los **“recursos humanos” como base principal** teniendo como estrategia el aumento de mano de obra, la redistribución (urbanización) y la educación como los principales motores que posibilitaron el crecimiento económico durante los años 60 y 70.
- La acumulación del capital y economía de escala también formaron parte de la estrategia
- Concentración del capital en un limitado grupo de empresas (Chaebol) a través de competencia y apoyo del gobierno
- Se fijaron precios de mercado y ahorros a favor de la inversión industrial, hubo un fuerte impulso gubernamental.
- **Plan Quinquenal de Desarrollo Económico (y social) 1962-1997**, que ofreció direcciones y oportunidades para evaluar la situación y el progreso
- Monitoreo regular y apoyo para metas claves de políticas económicas por los a funcionarios públicos
- Se concentró el conocimiento, se definieron perfiles necesarios para apoyar el Plan estratégico y se crearon carreras universitarias, técnicas (según se requiriera) y se crearon Centros Públicos de Estudio para concentrar, organizar y desarrollar expertos del sector con los perfiles de profesionistas y técnicos necesarios y ponerlos al servicio de la política pública
- Como parte de la estrategia se busca el apoyo en la academia en relación a la necesidad de crear expertos del sector que se dediquen de manera profesional como un organismo público a aportar con investigación, estudios y conocimiento es que se crea el KRIHS, Instituto Coreano de Investigación para Asentamientos Humanos; establecido para el

- planteamiento e investigación de políticas para el desarrollo equilibrado, eficiente y sostenible del territorio nacional, con el fin de mejorar la calidad de vida
- Se lleva a cabo un Sistema de Planificación y Marcos Legales y se crea la Ley sobre el territorio nacional que incluye planes integrales metropolitano, regional, urbano y sectorial. Se lleva a cabo una Red de transporte metropolitano, de infraestructura, etc.
 - Densificación a través del Redesarrollo, con la asociación de propietarios que trabajaran en conjunto con un desarrollador y el gobierno supervisa y agiliza los procesos a través de la rezonificación y la ejecución de planes de infraestructura como el proyecto del Gangnam en 1970 llamado “la nueva ciudad dentro de la ciudad” convirtiéndose en un ícono de modernidad y en donde la clase media se transformó en la Corea Moderna, incluso como parte de una identidad un grupo de música pop creó una canción famosa a nivel internacional llamada “gangnam style”.
 - Se llevan a cabo planes de limpieza y urbanización de las ciudades, teniendo como proyectos principales los ríos como el Cheonggye

- Centro de la Ciudad de Seúl en 1954
- Mismo área en 2010



Imagen No. 27 Fuente: imagen 15

Lo más rescatable e impresionante es su capacidad de organización entre instituciones públicas y con la espera publico-privada, así como de planeación a largo plazo con planes a 15 años. Las alianzas estratégicas como con el sector de la educación para definir los perfiles de educación profesional necesario y evitar gente sin trabajo o vacantes laborales que no puedan ser cubiertas por gente bien capacitada y asegurarse que quien ocupa el puesto tenga el perfil idóneo es una decisión que se aporta a el buen desarrollo de la ciudad y creo eso es lo que llaman tener como base principal a los recursos humanos o a su capital social.

2.3 La planeación de las intervenciones urbanas permite un mayor eficiencia en logro de sus metas.

Esta sección busca destacar que la toma de decisiones sobre la definición de políticas públicas, normas o estrategias para el desarrollo de la ciudad, define líneas de acción y presupuestos . Derivado de todo esto se definen o actualizan las normas urbanísticas y con ello se definen a su vez las obras públicas que se ejecutarán sobre el diseño del espacio público, se definen acciones de mejoramiento barrial, de dotación de infraestructura, etc. Todo esto lo implementa el sector

público o el gobierno de la ciudad. Todas estas acciones llegan a tener consecuencias en el espacio urbano como el aumento del valor del suelo y esto tiene a su vez repercusiones sobre la vivienda y explicaré porqué y cómo afecta en la Ciudad de México y con ello reforzar la necesidad de exista un plan general a largo plazo que sea el rector de todas las acciones en el territorio, en donde se incluya una visión metropolitana y a su vez específica de cada zona de la ciudad.

Es muy difícil predecir lo que las acciones públicas traerán como consecuencia en la ciudad, pero entre más conocimiento se tenga la zona, con estudios, trabajo integral de las diferentes instituciones, planes a largo plazo enfocados en las necesidades específicas de cada zona y de sus ciudadanos, conocer económicamente como se mueve o funciona el área de intervención con estudios de mercado, “focus groups”, análisis técnicos financieros, análisis urbanos, sociales, políticos, de movilidad, ambientales, culturales, etc. No se sabrá a ciencia cierta, pero estaríamos generando escenarios posibles que llegarán a ser lo más cercano a la realidad posible con lo que se lograrían acciones como la prevención, detectar a tiempo o predecir ciertas situaciones como el alza de precios del suelo al anunciar una intervención de desarrollo urbano en una zona. Antes de que esto suceda, podríamos adelantarnos al hecho y congelar los precios de suelo antes de anunciar el programa para evitar que suba mucho de precio por efecto de la oferta y demanda y el alza de estos precios se pueda negociar con inversionistas, promotores o desarrolladores y lograr evitar los altos costos de la zona de intervención para realizar una zona heterogénea con la creación de oferta para todos los estratos socio-económicos, ya sea de vivienda, de equipamiento, espacio público, ofertas de empleo, renta de locales comerciales, oficinas, etc.

2.3.a Los proyectos de intervención en el espacio público influyen en la capacidad de la ciudad de ser heterogénea.

El espacio público (EP), es de carácter “público” como su nombre lo indica, por lo tanto, todos podemos hacer uso de él y apropiármolo; claro, para evitar “conflictos” en la medida de lo posible se han establecido lineamientos para ello. Este uso y apropiación del espacio público va cambiando a través del tiempo con el desarrollo de la cultura, economía, política, etc. todo esto va moldeando y definiendo nuestra forma de vivir y de relacionarnos con el espacio público. Patricia Ramírez Kuri [56] nos dice que lleva prestándose atención a este tan sólo las dos últimas décadas y nos describe por qué y cuál es la situación actual que este vive en la Ciudad de México. *Actores públicos y privados ponen atención en lo público como recurso urbano digno de “regeneración” o de “rescate” a partir de acciones urbanísticas en lugares centrales. También interesa como recurso económico proveedor de rentabilidad para el mercado inmobiliario, financiero y comercial (...) aún predomina la disociación entre la dimensión física-espacial y socio-cultural y política. (...) La autora subraya que antes de se le viera así, el EP sólo era concebido como elemento del equipamiento urbano, como espacio abierto residual, área verde o vía pública, con un sentido predominantemente funcional, sin distinción de los diversos tipos, usos y calidades ambientales, paisajísticas y patrimoniales, y disociado de la trama de relaciones y prácticas que lo construyen social y simbólicamente, que lo fortalecen, debilitan o lo fragmentan.* Expresándose tres fenómenos en el EP: 1) Distribución, acceso y calidad desiguales, 2) Mercantilización y masificación de los EP's, 3) Tendencia a la privatización de lo público. Otros factores que influyen y que es importante considerar es el dominio del automóvil privado con un predominio de las vías rápidas en la ciudad frente a un transporte público aún restringido, factor que debilita y anula lo público. En lo que respecta a la “vida pública” y a sus transformaciones históricas y socioculturales existen según la autora tres cuestiones que debilitan el EP:

- 1) Lo público es desplazado por la secularización de la sociedad y por el desarrollo de la personalidad como creencia central
- 2) La transformación de la conducta social en las relaciones entre extraños en el espacio público (no hablarse entre ellos)

3) La tendencia a la subordinación de lo público a lo privado. Dejando como consecuencia la falta de atención en todos los elementos que generan un “sentido de comunidad” que es una cualidad indispensable para crear espacio común o barrial como antesala de la calidad en el EP.

En este texto mencionare las dos posturas o situaciones que puede provocar una intervención en el EP haciendo hincapié en que todo depende de los objetivos que se pongan, se pueden seguir o poner caminos a seguir para lograrlos y con esto sumándome a la postura de que es necesario que la Política Pública marque las pautas y se defina como un agente de coordinación y moderador de los intereses de todos en la definición y autorización de proyectos, tanto como en la definición de lineamientos que permitan la buena organización de todos los actores y ciudadanos. Con la ambición personal de a su vez tratar de sumarme a la crítica con análisis y propuesta para el arduo debate del EP, de la vivienda en la Ciudad de México.

Mencionaré proyectos de intervención en el espacio público que me ha tocado conocer un poco de cerca y conociendo algo del contexto que les dio origen considero que son casos que vale la pena resaltar, ya que salen de lo ordinario, han cambiado la vida de miles de personas y han satisfecho la falta de espacio dentro de la vivienda para realizar diversas actividades y han permitido crear comunidad y extender el espacio de la vivienda al espacio público. Otra característica que quiero resaltar es que los proyectos nacieron por la capacidad de coordinación y visión de quienes le dieron origen, quizá podamos seguir retomando algo de ellos para ampliar su replica en la ciudad (porque ya han venido siendo replicados con éxito, volviéndose casi un modelo).

La primera postura es la más hablada y más criticada, que sólo mencionaré y me enfocaré en la segunda que es considerada quizás más romántica por que su ganancia es en capital social y no económico y aún no hemos llegado a valorar esto en igual o mayor medida o como prioridad para lograr un desarrollo económico de calidad en la ciudad.

- 1) **Desarrollos Inmobiliarios Económicos.** Obedecen a la actividad económica mundial y a la movilización de transacciones a gran escala que ha convertido a las ciudades en centros estratégicos con una inercia de urbanización acelerada.
- 2) **Proyectos de Generación de Capital Social.** Tienen como objetivo hacer ciudad, crear comunidad, hacer barrio y crear espacio común apropiable y que les permita desarrollar sus actividades socio-culturales.

Ambos comparten su descuido por atender las necesidades que la otra parte defiende o busca como objetivo principal, ósea que los Desarrollos Inmobiliarios Económicos, no ven por mejorar el capital social de la zona de intervención y los Proyectos de Generación de Capital Social no tienen como objetivo principal el desarrollo económico a nivel global sobre todo, porque a nivel local sí se considera.

Los primeros caracterizados por procesos de desarrollo económico y geográfico desigual que transforman la producción y la organización del espacio urbano, introducen cambios en los usos y funciones del entorno construido local, alteran el significado del lugar y desplazan a grupos sociales vulnerables, complejizan las formas de organización laboral, etc. Lo que crea malestar social al no consultar a la sociedad local sobre las transformaciones proyectadas y se demandan mecanismos democráticos que cubran esta carencia. [56]

Proyectos de Generación de Capital Social. Espacios urbanos de reunión "íconos sociales" como un elemento estratégico de integración social:

El libre mercado por sí sólo no ve por el bien común, ve por el bien del flujo constante de dinero y deja a la suerte que las consecuencias de la inversión en el espacio urbano beneficie a la ciudad y a sus ciudadanos. Hay proyectos que han sido exitosos en la Ciudad de México como el “Faro de Oriente (Fábrica de Artes y Oficios de Oriente)”.



Imagen 28 Fuente: imágenes 16

Siempre que íbamos a presentar un proyecto urbano ante alguna instancia pública; que después de desarrollar el “Atlas de Proyectos para la Ciudad de México 2012” que planteaba varios proyectos para mejorar la ciudad (que promovían el debate) y también la reciente publicación del libro de “Ciudad Futura” donde aterriza más de 10 años de investigación proponiendo el regresar a la ciudad lacustre con la reactivación del Lago de Texcoco a través del desarrollo de un Gran Proyecto Urbano que tenía como objetivo financiar los trabajos en el lago. Siempre que salíamos de la presentación del proyecto el Arq. Alberto Kalach solía decir que el éxito del Faro de Oriente (Fábrica de Artes y Oficios de Oriente) estaba en el cliente. Después de dos años de trabajar en propuestas de proyectos públicos con él y de recorrer diferentes instancias públicas para proponer y presentar los proyectos, creo que tenía razón, y trataré de poner aquí a qué se refería este hombre de pocas palabras. Mientras no encontráramos clientes dentro del sector público de esa calidad, con visión, capacidad de coordinación y conocimiento de sus herramientas públicas no íbamos a poder ser escuchados con nuestras propuestas o no lograríamos que salieran del cajón de proyectos que podrían realizarse (también durante esos dos años gestionamos y desarrollamos varios proyectos y terminaron en el cajón) aprendí mucho de esto y marco mi desarrollo profesional. Con estas experiencias describiré el proyecto del Faro de Oriente en donde el Arq. Kalach participó en su concepción. Si juntas un buen cliente que sabe lo que quiere y un buen arquitecto que sabe aterrizar las necesidades del cliente en un adecuado espacio, se está más propenso a un caso de éxito.

Empezaré hablando del cliente y para ello lo pondré en contexto político, describiendo la visión del momento para señalar el conjunto de eventos afortunados que dieron pie a este proyecto tomando como referencia el artículo de Adriana Urbina 2012. [40] En 1998 se crea el Instituto de Cultura de la Ciudad de México (ICCM), dejando de ser federal la política cultural y entrando el primer Jefe de Gobierno Cuauhtémoc Cárdenas, con Eduardo Vázquez, como Director de Desarrollo Cultural, del Instituto de Cultura de la Ciudad de México, hoy Secretaría de Cultura y se pusieron como objetivo de gobierno: “llevar la cultura a todos los ciudadanos”, buscando compensar el abandono cultural existente y con un modelo de democracia participativa se estableció un Consejo Directivo encabezado por Alejandro Aura, estuvo integrado por artistas y personas vinculadas al medio cultural y propondrían las políticas, definirían prioridades y los lineamientos del ICCM.

Para desarrollar el programa del ICCM, el poeta Aura con esta visión: «Volver a la centralidad de la cultura desde el espacio público, significa reorganizar los conflictos dentro de la esfera de la cultura, de tal forma que distintas personas con distintas ideas de lo que es vivir mejor, puedan habitar el mismo espacio» gestionó y se valió de todas las estrategias administrativas para crecer tres veces el presupuesto a cultura: de 119 millones que recibió en 1997, llegó a 330 millones en 2000. El sello de la primera administración en cultura de la ciudad quedó en la Fábrica de Artes y Oficios, FARO de Oriente, proyecto que se creó en el marco del programa “La calle es de todos”. Su concepción partió de entender a la cultura como herramienta fundamental para transformar la ciudad y para construir ciudadanía a partir de la convivencia en los espacios públicos, siguiendo el proyecto del GDF: «Una ciudad para todos». [40:54] Con Programas Culturales para el periodo 1998 – 2000 como Desarrollo y Consolidación de espacios culturales, Gestión de proyectos

culturales, Pluralidad y diversidad, Cultura urbana, entre otros. Realizó programas culturales en espacios abiertos, equipamientos culturales del gobierno de la ciudad y por los propios grupos artísticos, toma ventaja de la cercanía con sus habitantes y propone numerosas acciones a nivel barrial (Teatro de Barrio, Carpa Itinerante, Bibliotecas de Barrio, Cine Ambulante, etc.), utilizando pues, el espacio público.

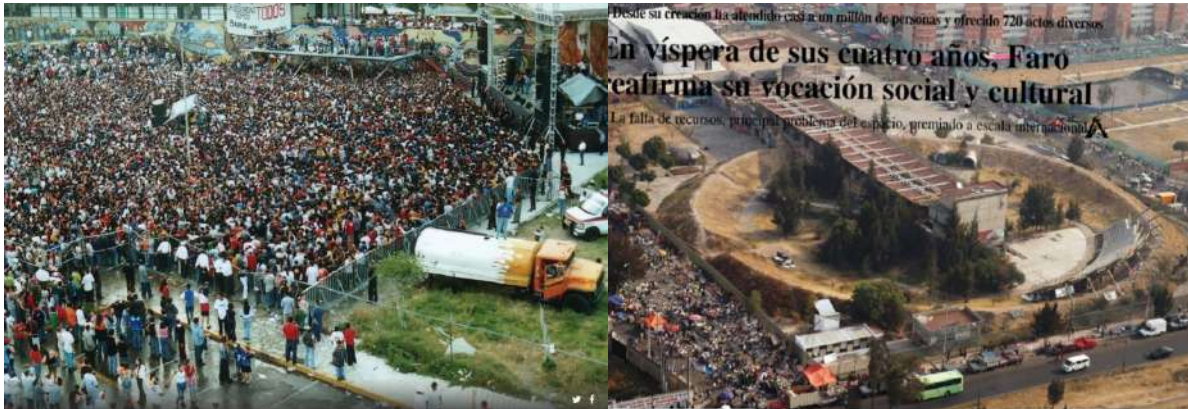


Imagen 29 Fuente: imágenes 16

Con estos objetivos políticos y con el aporte de quienes participaron activamente en el ICCM se logró en el año 2000 la regeneración de un edificio y espacio que estaba abandonado y sepultado en un mar de basura en Iztapalapa, que durante la gestión del regente Manuel Camacho Solís iba a ser una subdelegación diseñada por el Arq. Alberto Kalach quién le propuso al Ing. Vázquez que podrían reutilizarlo y a partir del encargo al arquitecto de llevar a cabo una regeneración urbana, logró transformarse en un enclave cultural en relación directa con su espacio público y la comunidad que habita la zona. En la remodelación, el arquitecto pensó en un barco y en un centro de producción de arte, lo que tiene que ver con una línea de producción, es un espacio con una vocación industrial, más que una escuela de arte encerrada y que permite cumplir con el objetivo de tomar el espacio público para desarrollar propuestas culturales y abrir plataformas para las más diversas manifestaciones artísticas. Posteriormente se le anexó una biblioteca con un área de lectura, una plaza comunitaria con equipo de cómputo, una ludoteca, un salón escénico y un anfiteatro quedando además la explanada de más de 9mil m² (como se puede ver en las imágenes). Se había logrado diseñar y construir el primer Faro que sirvió de ejemplo a los Faros de Milpa Alta, Tláhuac, Indios Verdes y Aragón dando pie a la formación de la “Red de Faros” en el 2007 ofrecen más de 1,500 actividades artísticas y culturales, benefician a más de 350,000 personas al año. Imparten más de 150 talleres trimestrales en cada Faro, de artes, oficios, infantiles, medio ambiente y desarrollo humano, más de 10,000 alumnos inscritos, más de 200 actividades de servicios a la comunidad creando vínculos con instituciones públicas y privadas (indica su página web). En el 2016 sacaron un libro titulado: Fábricas de artes y oficios en la Ciudad de México, quince años de navegar el siglo XXI, y en la descripción del libro dice: recupera la historia de un proyecto que no sólo es un referente de la política cultural en la Ciudad de México, sino que, ahí donde es más necesario (zonas de alta violencia y marginación), ha cambiado la existencia de miles de personas: amas de casa, niños, jóvenes, adultos, que han encontrado en la pintura, la poesía, la fotografía o la cartonería caminos nuevos y alternativas de vida. El libro también contiene testimonios y participación de talleristas con fotos y textos.

Al tener unos clientes muy buenos que además trabajaban para el lugar correcto y tenían el conocimiento, la motivación y los medios necesarios para que el espacio se mantuviera vivo y cumpliera su objetivo y programa cultural, aún con el pasar de los años, por lo que el éxito de estos Faros fue de trabajo en conjunto. Esto es un ejemplo de lo que se puede hacer para lograr centros de barrio y espacios en toda la expresión de la palabra en la que los residentes de una zona piden o demandan un espacio a la autoridad en donde se puedan expresar y reforzar su cultura, identidad y vínculos sociales en pro de la humanización del espacio, y el reforzamiento de los recursos urbanos para logra una urbanidad.

2.3.b Importancia de la definición de una estrategia por parte del sector público para atender el conflicto de intereses en la intervención del territorio

Como defina la estrategia de inversión en el territorio el sector público define las características del inevitable conflicto de intereses y de su eficiencia para considerar las necesidades y demandas de todos los actores depende el nivel de logro de bienestar para la ciudad. El plan de acción del sector público en el territorio define la estrategia a seguir para abordar el conflicto de valorización o subutilización del suelo, equidad o segregación residencial, integración o expulsión social.

El plan de acción en el territorio de parte del sector público definido a través de sus políticas públicas es lo que rige el “conflicto” que surge en la esfera pública de la ciudad al existir diferentes intereses por los diferentes actores de la ciudad, lo cual define el alto grado de valor que tiene el que el gobierno invierta en tener todo lo que necesita para ser el moderador de los diversos intereses que se tienen en la ciudad y defina mecanismos para escucharlos a todos y considerar sus opiniones y darles voz a través de la definición de sólidos instrumentos para ejecutar sus planes en el territorio de la ciudad con el objetivo de que el “conflicto” se desarrolle de la manera más eficiente y se evite entorpecer el desarrollo y se cumpla el objetivo de llevar a cabo acciones que permitan a sus ciudadanos obtener un mayor bienestar.

Uno de los elementos más importantes del “conflicto” y podríamos decir que si este se expresa bien dentro de la política pública y se logra que todos estén de acuerdo y lo acepten, el reto ya sólo estaría en su coordinación como uno de los mayores paradigmas se vislumbra dentro de los mecanismos de captura de plusvalías o en general a los mecanismos de financiamiento del suelo urbano: la percepción de que no se puede prever o saber los efectos de qué acciones llevadas a cabo en el suelo urbano van a lograr qué fenómeno urbano o que no se puede saber qué efecto tendrá una acción en el mercado a ciencia cierta y por lo tanto no se puede exigir o definir a los promotores o desarrolladores inmobiliarios una cantidad o porcentaje de contribución por los efectos de sus proyectos o por lo más importante, que el sector público recupere su inversión por las acciones que realizó y les defina un pago de las ganancias que no se hubieran podido obtener si no se hubiera llevado a cabo un mejoramiento urbano en la zona o abastecer de servicios básicos urbanos o simplemente ajustar la densidad de construcción o cambio de uso de suelo para el logro de un gran proyecto urbano o el desarrollo urbano y económico en una zona y el sector económico se ampara en que ellos absorben el riesgo de la inversión frente a los movimientos del mercado. La CEPAL llevó a cabo un estudio en el área metropolitana del Gran Santiago en Chile para tener un acercamiento al entendimiento de la dinámica de valorización del suelo y poder definir cuáles eran los desafíos del financiamiento urbano [61]. Mi objetivo es dejar claro que si se puede saber, prever y por lo tanto planear y realizar esquemas de políticas públicas que definan esquemas de financiamiento que permitan que las ganancias por plusvalías se repartan equitativamente y se logren objetivos como el desarrollo de vivienda social en zonas de la ciudad que permitan heterogeneidad evitando segregación residencial y socio-económica. En breve enlistaré los lineamientos que el estudio considera que influyen en la valorización del suelo y que a su vez considera que al realizar una investigación con estos lineamientos permite obtener información por localidad que se puede comparar y analizar los entre los resultados obtenidos y entender cómo se valoriza el suelo según las intervenciones públicas que se han realizado, los impactos que tiene en el mercado en el desarrollo de vivienda y a su vez según su localización y tipo de oferta de la vivienda, es necesario también saber cuánto dinero obtiene el municipio o localidad por impuestos de predial o contribuciones y qué hacen con este dinero; entendiendo que todo esto es resultado de las acciones realizadas en el espacio urbano que están regidas por los planos y programas de la política pública.

1.- Valorización del suelo, presión demográfica y localización territorial de la pobreza

En el estudio, en esta sección en el estudio se llega a conclusiones como que en general en el Gran Santiago la segregación residencial aumenta, la localización de los pobres cambia y la

pobreza disminuye mientras aumentan los valores de suelo dificultando la buena localización de vivienda social.

2.- Valorización del suelo y dinámica habitacional

valorización derivadas de la competencia por suelo de sistemas distintos de provisión de vivienda y que resultan en ritmos de valorización inviables para la localización de nuevas viviendas para sectores pobres.

3.- Valorización del suelo e inversión pública en mejoramiento urbano

inversión urbana del sector público diferenciada en dos: a) tipo de infraestructura (local o interlocal) y b) Fuente de financiamiento (gobierno local o central). En suma, puede postularse que los diferenciales nominales del precio del suelo responden a las diferentes calidades urbanas iniciales y se asocian a importantes diferencias del nivel de inversión per cápita en mejoramiento urbano.

4.- Valorización del suelo y descentralización fiscal

En esta sección se analiza la evolución del impuesto predial (avalúos y predios) en relación con las distintas áreas y dinámicas de valorización del suelo y se explora su importancia en la estructura de ingresos propios e inversión municipal.

- Valorización del suelo, evolución de avalúos e importancia local del impuesto predial (buscando identificar los elementos que obstaculicen el logro del objetivo de equidad y descentralización del financiamiento urbano).
- Impacto de las contribuciones en las finanzas municipales (busca identificarse cuánto dinero obtiene el municipio por contribuciones y qué hacen con él).

2.3.c Conflicto urbano /disputa entre intereses de los diferentes actores en la esfera pública

El “conflicto urbano” se genera por las diferentes formas de concebir la ciudad de los diferentes actores o sectores, generando diferentes intereses y visiones para abordar una situación dada en la ciudad, siendo común en situaciones de conflicto que a cada actor o sector se le dificulte ver por las necesidades o afectaciones que sus intereses podrían traerle a los demás. El conflicto urbano disputa temas como: valorización o subutilización del suelo, equidad o segregación residencial, integración o expulsión social la balanza se puede inclinar hacia uno u otro de estos antagónicos definiendo la vida de sus ciudadanos. Recae en el sector público la tarea de buscar los puntos de encuentro entre los diferentes tipos de ciudad que cada uno de los actores o sectores se imagina o quiere y desde un interés en el bien común deberá ser que elabore por medio de expertos en la materia modelos urbanos que den base a la expedición de los instrumentos que permitan ejecutar a través de acciones en la esfera pública. Las normas o lineamientos se oficializarán a través de un parlamento o gobierno local que implementará las políticas públicas que posteriormente circularán en los medios y se darán a conocer para su apropiación social como recursos urbanos; esto es un ciclo que rompe su continuidad y fluidez al existir discrepancias como el hecho de que los planes digan una cosa y las normas otra con demasiadas excepciones y huecos que dejan cabida a la interpretación, corrupción y clientelismo; esto genera malestar y las justificaciones nunca son lo suficientemente buenas pues su base, la norma no es clara.

Hoy el malestar y lo que genera conflicto (por mencionar algunos) está en que los ciudadanos ven:

- Detenidos sus proyectos o que no consolidan inversionistas por la falta de estabilidad o claridad en el proceso de desarrollo
- La existencia de una inercia en el modelo urbano en el que se congelan usos de suelo y se manda a los pobres a donde puedan pagar y son expulsados del lugar en donde residen o les convendría vivir lo que genera segregación y exclusión social
- Donde existe falta de transparencia y no se comunican a la gente decisiones públicas o cambios en la norma que se ven reflejados en proyectos sin justificación fidedigna y creíble
- La existencia de una falta de control territorial en donde las normas al aplicarse a desarrolladores y a la parte social deberían servirles por igual que siguieran pautas de derechos urbanos y una organización de la vida en común

Como ejemplos de conflictos urbanos están el automóvil que pide más vialidad o lugar para estacionarse, el desarrollador que pide más m² de construcción reutilizables, los ciudadanos que demandan satisfacer sus necesidades en el contexto inmediato sin la necesidad de tener que trasladarse muy lejos y sin necesitar del uso de un transporte motor, cada una de estas demandas el gobierno las atiende y define con normas, siendo a través de ellas que se puede evitar que una se traslape con la otra, niegue esa necesidad a quien la demanda y defina las vías de negociación para llegar a un acuerdo.

El espacio público ha adquirido un peso significativo en los debates actuales de la ciudad; lo cual no es casual, porque se ha convertido en uno de los temas de mayor trascendencia social, política, cultural y económica, así como en un elemento clave dentro de las políticas urbanas (...) el espacio público termina siendo el ámbito más significativo del conflicto urbano, sea como asedio por parte del capital o como expresión e integración de la sociedad. [63]

Conflictos urbanos generales entre los tres sectores:

- (a) Sector público prioriza en la ciudad la vía mercantil privada y se somete al espacio y la administración públicos a una privatización, beneficiando al sector privado.
- (b) Sector público dota de mayor organización a la ciudad desde el sentido de lo público al priorizar su doble condición: las políticas públicas y el espacio urbano, beneficiando al sector social al representar el interés general por encima de los intereses específicos de los grupos económicos.
- (c) El sector público prioriza su beneficio político, al decidir la vía que le genere mayor votos y lo coloque bien para mantenerse en su puesto o bien colocado por mucho tiempo en la esfera política beneficiando a lo que le asegure su futuro en la vida pública, ósea, el sector ve por sí mismo.

En la situación (a) surge el conflicto y el sector social se hace escuchar buscando detener los proyectos, expresando sus opiniones en contra, esto genera pérdidas para el sector económico que ve su proyecto detenido en el tiempo o los inversionistas pueden retirarse y este perder credibilidad y por lo tanto perder su posicionamiento en el mercado para futuras o existentes inversiones en proyectos. El sector público, queda como incapaz de llevar a cabo su papel de renovar, mantener o gestionar planes de desarrollo que traigan respuestas a las demandas de sus ciudadanos del sector social.

En la situación (b) el conflicto surge con el sector económico, al no ver movimiento de su capital o al verlo restringido sin las ganancias que podría obtener, el sector público puede perder el poder y apoyo del sector económico durante su gobierno y futuras campañas políticas. Aunque el sector pueda ganar todos los votos de cierta mayoría del sector social que se haya beneficiado de sus proyectos públicos.

En la situación (c) el sector público deja llevar la toma de sus decisiones según el beneficio que este pueda obtener de apoyar al sector económico y social, por lo que implica una falta de planeación y el político tiene la intención y aspira a mantenerse bien colocado.

Lo que tienen en común estos tres escenarios es que en los tres se corre el gran riesgo de quedar mal con uno de los sectores o perder con ambos. Lo que nos lleva a crear y apostarle a un cuarto o único escenario viable, poner todos nuestros esfuerzos en crear los métodos para escuchar las demandas, opiniones y necesidades del sector social, darle su lugar estratégico al sector económico y asumir el papel de coordinación del sector público quién dará equilibrio de fuerzas para opinión y negociación a todos los sectores y mediará a través de la creación o renovación de los instrumentos existentes y que permitan gestionar de la mejor manera posible el potencial conflicto, porque el desarrollo económico y de inversión es necesario para el sector económico para mover su capital y obtener ganancias, así como para el sector social es necesario para obtener empleo digno y se vuelve la labor del sector público el de dar los recursos urbanos que

tracen el camino y permitan definir las pautas para que esto suceda sin que un sector pierda en el camino; a través de instrumentos, normas, planes y programas dentro de su política pública.

La definición de la estrategia a través de políticas públicas define las características de las intervenciones en el espacio público y estas a su vez influyen en la definición de costos para acceso al suelo en donde se pueda construir todos los tipos de vivienda y permita la viabilidad de construcción de vivienda social dentro de un marco de ciudad heterogénea y de inclusión. Sin una planeación estratégica que tenga conocimiento de esto y haga una propuesta viable que considere alternativas de financiamiento para la inclusión de la vivienda social, esta no se puede lograr con la sola inercia de desarrollo urbano existente.

3. Equidad de vivienda a través de la planeación estratégica de los fenómenos urbanos

Ordenar el valor de la vivienda; fenómenos consecuentes de la urbanización que al regularse logran tener un efecto positivo en la vivienda.

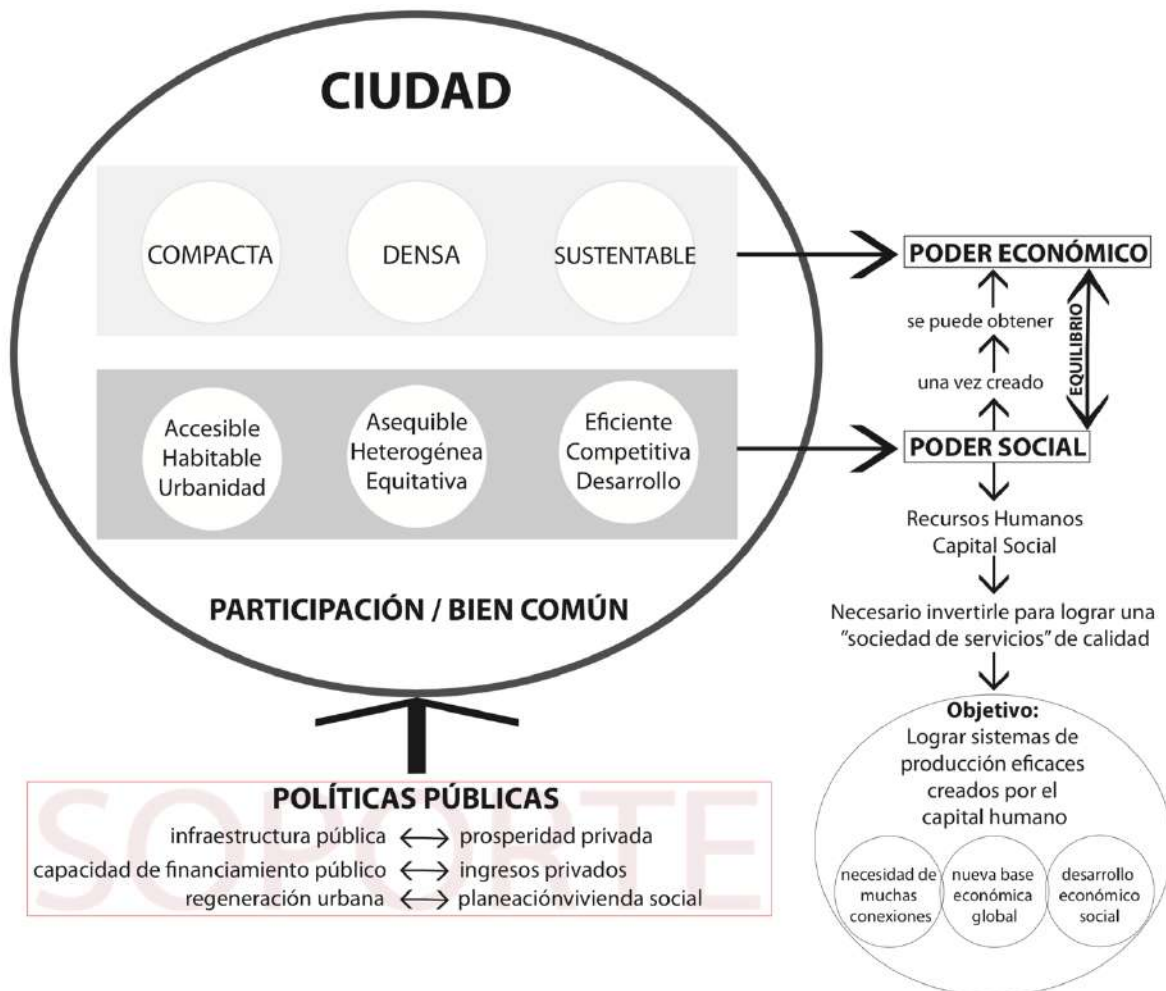
En el punto uno y dos de este capítulo IV. Principalmente se hizo hincapié en la importancia del espacio público y en la especial consideración que se necesita tener en la dimensión humana y en la importancia que esté tiene en dotar a los ciudadanos de los elementos que le permitan su pleno desarrollo. En esta sección tres nos enfocaremos en el espacio privado y en la relación que esté tiene con el espacio público y en desarrollar una propuesta de trabajo entre ambos para seguir en la dirección de que esto permita una alta densidad y compacidad en la ciudad, así como la atención a las necesidades de vivienda intraurbana existentes.

3.1 ¿Cómo y por qué densificar la ciudad construyendo un sentido de comunidad?

3.1.a ¿Por qué densificar la zona intraurbana de la ciudad?

Las ciudades funcionan mejor densas.[64] Esto declara Vishaan Chakrabarti, brevemente justificándolo diciendo que las ciudades son más sustentables y más eficientes si están todo más cerca, siendo los desplazamientos cortos permite que las conexiones sean mayores, lo que te permite hacer más en menor tiempo, desde un nivel profesional ir a una junta o visitar clientes hasta a un nivel personal ir al doctor saliendo de trabajar y aún llegar a cenar con la familia; porque esta cerca, a diferencia de que si estuviera lejos, llegarían y ya estarían dormidos tus hijos. Esta cercanía y cortos desplazamientos permiten tener una calidad de vida, incluso pueden ser tan cortos que ni necesitas tener que meterte en el tráfico o puedes usar transportes alternativos o caminar (lo que es más sano al ser aeróbico y menos estresante, entre otras múltiples ventajas). Esto se refleja a su vez, en nuestro bienestar al permitirte estar más enfocado y poder invertir más tiempo en el trabajo y en la familia, sin tener que agregar tiempo estresante de tráfico. A esto se le llama tener **tiempo de calidad** ya que lo inviertes en cosas que son realmente importantes y que trascienden, lo que también es considerado como **eficiente**.

La eficiencia y aprovechamiento del tiempo lo exigen inclusive algunas empresas sobre todo las transnacionales, las cuales te piden vivir en un radio de 5km máximo y algunas empresas incluso te piden matricular a tus hijos en una escuela igualmente cercana, etc. Esto, se exige para asegurarse de que contarán contigo y estarás entero y podrás dar tu máximo potencial. Compacidad, que contiene el acceso a bienes y servicios en el mínimo de tiempo de traslado, cercano. Esta demanda de compacidad o cercanía, se ve reflejada en las formas urbanas, en donde ya el centro urbano o la zona intraurbana de la ciudad no puede tener sólo oficinas (cómo se hacía en la modernidad zonificando con un sólo uso de suelo) el mismo movimiento del capital en la búsqueda de eficiencia (la cual se traduce en dinero) exige usos mixtos en donde pueda existir vivienda, oficinas, comercio y equipamiento o acceso a los servicios urbanos dentro de la misma zona a una **escala humana** (de 1 a 5km) que te permita llegar inclusive caminando para satisfacer tus necesidades de usuario – habitante de la ciudad, ósea, se busca que haya **urbanidad**.



Mapa No. 55 Elaboración propia con base en Vishaan Chakrabarti [64]

Otra característica de la compacidad es la necesidad de tener **usos mixtos** de suelo que a su vez van de la mano con la **heterogeneidad** y **mezcla social**. Lo que ofrece comodidades al usuario – habitante y se traduce espacialmente en el acceso de todos los estratos socio-económicos a vivir cerca de donde trabajan, tener acceso a equipamiento e infraestructura, así como servicios urbanos entre su vivienda y su trabajo, ósea cercano. Este derecho, espacialmente resulta en heterogeneidad, ya que todos trabajarán en la misma ubicación, todos vivirán por la misma zona y todos tendrán la misma **accesibilidad y asequibilidad** a recursos y servicios urbanos (educación, salud, trabajo, vivienda, vivir cerca de la familia, vecindarios transitables, seguridad pública, incentivos para el crecimiento de las clases medias, espacio público de calidad y áreas verdes,

etc.) para poder tener calidad de vida. Este derecho, económicamente se traduce en ganancias y desarrollo económico es directamente proporcional a la inversión hecha en capital social (además de calidad, en donde a través el usuario – habitante vive en urbanidad que trae consigo una calidad de vida o bienestar a la vez que aporta flujo y flexibilidad para el movimiento del capital según como lo demanda el mercado.

Un beneficio de densificar es que si *la densidad se duplica, la productividad sube entre un 6% y un 28%*. Ryan Avent [64] Esto sucede porque se cumple el principal objetivo de nuestro actual sistema económico es tener sistemas de producción mas efectivos, se resuelve la problemática de tener muchas conexiones, dentro de esta demanda global de esta sociedad de servicios dentro de una ciudad competitiva. Otro beneficio es que zonas densas utilizan menos energía por lo que son mas sustentables.

Se considera a la densidad [65] como el criterio principal para guiar y verificar los proyectos de regeneración urbana al ser un parámetro cuantitativo que afecta tanto a la arquitectura como a la calidad de vida y calidad urbana. Se quiere enfatizar la densidad entendida en términos cualitativos, es decir, intensidad urbana.

El concepto de densidad se extiende a un triple significado:

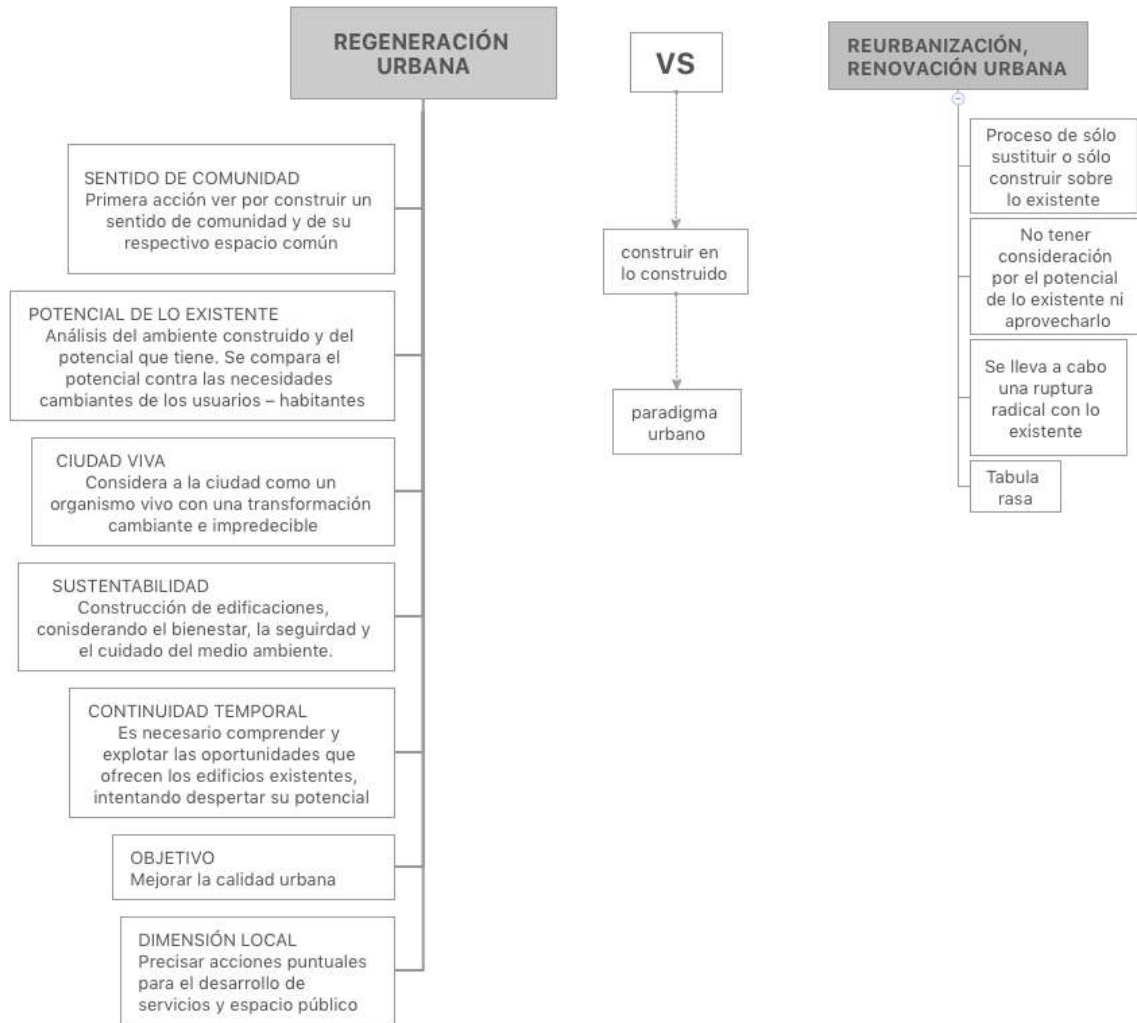
- 1) Densidad de edificios (con especial atención a la interpretación de la densidad en términos de superficie: FAR - relación de área de piso)
- 2) Densidad de encuentro (cuyos valores son aleatoriedad y cercanía)
- 3) Densidad de usos (diferenciación de actividades y funciones).

Se busca ir más allá de la medición cuantitativa de la densidad del entorno urbano, de ser una proporción, una herramienta de análisis, interpretación, planificación y control del desarrollo urbano; existiendo tres tipos principales de medición de densidad desde el punto de vista de la planificación urbana: alojamiento por hectárea; habitantes por hectárea; Superficie por hectárea. Con esta base cuantitativa, se busca pasar a medir la densidad cualitativa, es decir, las características del entorno construido. Estas características afectan las relaciones entre las personas al realizarlas, obstaculizarlas o facilitarlas. El grado, la extensión y la naturaleza de las actividades en el espacio público están influenciados por el diseño físico del espacio "a través de decisiones de planificación para influir en los patrones de actividades. En consecuencia, es posible hablar de densidad reunión, se refiere a la frecuencia, el carácter y la capacidad de control de los encuentros aleatorios entre personas, esta densidad de encuentro es el sustrato de la sociabilidad. Un barrio donde se puede vivir bien también está representado por otro tipo de densidad: densidad de usos. La calidad de la densidad urbana se refiere a la cantidad y diversidad de funciones, elementos necesarios para promover la variedad de experiencias cotidianas. Por lo tanto, actuar sobre la densidad urbana "no es simplemente densificar o rellenar, sino establecer nuevas relaciones, construir relaciones cercanas". Medir diferentes densidades permite definir diferentes calidades del espacio densificado. Al tener súper presente la necesidad de constante medición y revisión de la capacidad del territorio de ser densificado es importante, para poder establecer límites de densificación para evitar externalidades negativas como sobre-densificación, hacinamiento o saturación de infraestructura que lleve a un mal funcionamiento, deficiencias en el abasto del mismo y elevación de los costos del suelo. Por lo que también es importante que la densificación vaya de la mano de un Plan General de regeneración de lo existente y de una planeación estratégica bien establecida, como veremos a continuación.

3.2.b Planeación, densificación y el proceso de regeneración urbana

Planear la regeneración de la ciudad, para evitar su arbitraria expansión. La dimensión local gana un valor relevante y una estrategia de transformación de la ciudad es mejor si se lleva a cabo a través de acciones puntuales para el desarrollo de servicios y la reconstrucción de espacios públicos. Los elementos involucrados en la regeneración son (i) la vivienda, (ii) la ciudad y (iii) el

espacio urbano, cuyas jerarquías y formas son puntos fundamentales para la planificación. El proyecto urbano se convierte en una estrategia para cambios de alto impacto.



Mapa No. 56 Elaboración propia con base en [65]

Al densificar la ciudad intraurbana existente, lo que existe tiene un valor y no puede sólo demolerse o sustituirse, la existente trae un valor añadido de continuidad temporal, la ciudad necesita tener fluidez y se debe evitar una ruptura radical de la estructura urbana formal y temporal. Si se adopta una regeneración urbana este concepto encarna que la ciudad es un organismo vivo con una transformación cambiante e impredecible que puede ser vista como la sedimentación de un río, donde conforme va pasando el tiempo, el agua del río que va pasando va dejando minerales y sedimentos en el fondo del río. El agua del río no es estable, ni necesariamente es constante y puede subir y bajar su nivel de agua, así como la velocidad de su cauda y esto impacta en la forma en que se depositan y afianzan al suelo los minerales y sedimentos a través del tiempo dejando capas; que como se ve en la imagen 17, si hiciéramos un corte veríamos estas capas. Al estudiarlas podríamos saber como se fue comportando el río y podríamos predecir como se va a comportar, lo mismo pasa con las ciudades, se van construyendo en el tiempo y van dejando capas que podemos analizar y considerar para estudios de prospección y situaciones posibles que se pueden esperar con base en la inercia y desarrollo que ha venido teniendo la ciudad social, cultural, política y económicamente. Lo más importante de esta analogía considero que es el valor que le suma a lo existente al ser la base para que se desarrolle la vida en las aguas del río y en

este caso en la ciudad. *Es necesario comprender y explotar las oportunidades que ofrecen los edificios existentes, intentando despertar su potencial, en lugar de sólo destruirlos o sustituirlos por otros. La renovación de lo existente es hoy en día un requisito de sostenibilidad y una oportunidad, no solo son un problema a resolver, sino también un gran recurso.*

Sedimentación ríos. Capas temporales = (Analogía) Procesos de regeneración urbana; historia del lugar es un valor.

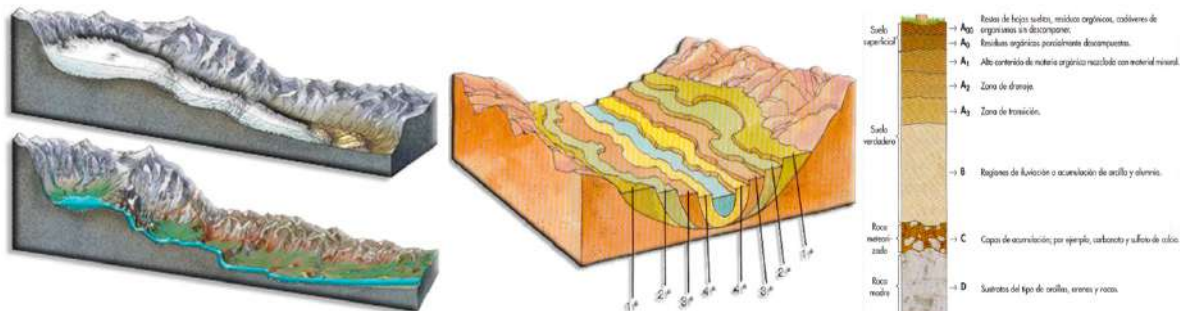


Imagen No. 30 Fuente: imagen 17

Como parte de la “regeneración urbana”, lo primero que se hace es un análisis del ambiente construido y del potencial que tiene y se compara contra las necesidades cambiantes de los usuarios – habitantes. De aquí surge un paradigma urbano que es el de construir en lo construido (*building on built*), nos dice De Marinis.

La densificación intraurbana requiere de infraestructura suficiente que la soporte, por lo que es importante precisar acciones específicas para el desarrollo de los servicios existentes, ya sea mejorando, ampliando o eficientando su capacidad, reconsiderar el espacio público existente según las demandas actuales, poniendo especial atención en la escala de manzana urbana y establecer acciones puntuales. Para que todo esto se pueda llevar a cabo es de vital importancia que el gobierno tenga el capital y la capacidad de financiar la estructura pública.

Lo que vuelve necesario la implementación de buenos programas federales que den solvencia económica y capital estatal y local para lograrlo (ver sección 3.3 se amplía el análisis de las herramientas de financiamiento del suelo). En estos programas es necesario incluir el fortalecimiento de las políticas de vivienda para evitar que las clases medias y bajas tengan que desplazarse muy lejos al vivir en las periferias. Las políticas necesitan estar enfocadas a largos y medianos plazos independientemente de los ciclos políticos, en donde debe evitarse la redefinición de las prioridades cada cambio de gobierno, se necesita tener continuidad.

3.1.c Usos, aprovechamiento y subutilización del suelo

Los usos de suelo y la forma de su aprovechamiento esta ya definida dentro del Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU), es el que determina la política, estrategia y acciones del desarrollo urbano en el territorio de la Ciudad de México, así como las bases para expedir los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU), constituyen el elemento rector en materia de planeación y el ordenamiento territorial, en cada uno de los Órganos Político-Administrativos que integran a la Ciudad de México. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda lleva la rectoría de la Formulación y Aprobación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, que de las 16 delegaciones (ahora alcaldías) el más antiguo es el de Cuajimalpa de 1997 y los más recientes son del 2011 (Álvaro Obregón y Milpa Alta).

No son muy recientes y es difícil actualizarlos debido a la gran problemática que existe para determinar con base en que se llevarán acabo las actualizaciones, dentro de los PDDU más

recientes del 2011 se le pidió apoyo a la UNAM para que llevara a cabo un estudio y definiera las bases de actualización de este PDDU, este trabajo se realizó dentro del Laboratorio de Vivienda de la UNAM al que está asociada la maestría que da base y origen a esta tesis, y podemos rescatar que el trabajo fue destacado al crear un equipo interdisciplinario de expertos para trabajar con la gente de Milpa Alta aproximadamente desde el año 2004 hasta el 2011 que se actualizó el PDDU, fueron varios años de trabajo con la gente para ver la mejor manera de plasmar sus diferentes tipos de necesidades en propuestas que las atiendan y se eviten ciertos problemas existentes que dificultan su desarrollo.

Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU), establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de la ciudad y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Existen 45 de los cuales 29 corresponden a Suelo Urbano, 12 se encuentran en Suelo de Conservación, los más antiguos datan de 1990 y los actualizados más recientemente son de fecha 2014, por lo que suelen estar más actualizados que los PDDU, el problema es que los PPDU no tienen un 100% de cobertura de la Ciudad de México.

Estos instrumentos son los que definen los usos y aprovechamientos del suelo, y aunque su tendencia es rígida en realidad existen instrumentos como las solicitudes de cambio de uso de suelo, polígonos de actuación, transferencia de potencial que pueden dar cierta flexibilidad a un predio con el objetivo de evitar una subutilización del suelo y si un Perito en Desarrollo Urbano junto con el desarrollador o promotor inmobiliario notan que un predio puede ser mejor aprovechado a través e realizar un respectivo estudio y generar un exhaustivo expediente técnico de justificación y definición de la viabilidad de que los cambios que se proponen sean para aprovechar al máximo el suelo en pro de la ciudad y el desarrollo económico y social de la zona. Como hemos mencionado anteriormente en este estudio, la norma al no ser clara o tener huecos legales, se presta a interpretación de la gente de SEDUVI quién puede verse presionada por los deseos de negocio de los desarrolladores o promotores, generando inconformidades con la gente, vecinos y el usuario habitante de la zona. Cabe mencionar que el trámite del cambio de uso de suelo es de los trámites más difíciles de lograr por su gran polémica y falta de respaldo legal y técnico para llevarse a cabo el proceso, además de que este trámite no le corresponde solamente a SEDUVI sino también a la Asamblea Legislativa (AL).

Señalo esto al hablar de “densidad” ya que para que tengamos mejores planeaciones para tener una aspiración a densidades ideales, que aporten al bienestar, mejor desenvolvimiento de sus usuario – habitantes, ósea, de un desarrollo social que necesita venir de la mano del necesario desarrollo económico no, nos hace falta trabajar integralmente en definir mejor estas densidades dentro de los PDDU y PPDU, así como de definir mejores estrategias dentro del PGDU de la Ciudad de México y para ello hace falta mucho trabajo, investigación y disposición del sector público para dirigir la mejora y actualización de estos programas e instrumentos.

Las densidades dentro de los programas se definen respondiendo a la capacidad de la ciudad de contener a un determinado número de habitantes con un nivel de vida de calidad y de alto bienestar (la definición de bienestar y calidad de vida se define en el PGDU, así como la estrategia de desarrollo urbano y en los PDDU y PPDU se plasma de manera cuantitativa y con lineamientos los elementos que permitan lograr lo establecido en el PGDU y lograr sus metas.

- a) **Capacidad de infraestructura;** agua, drenaje, luz, transporte, vialidades, etc.
- b) **Capacidad del equipamiento;** seguridad, educación, salud, espacio público, etc.
- c) **Capacidad de desarrollo económico;** acceso a empleo, etc.
- d) **Capacidad de desarrollo social;** sentido de comunidad, espacio común, recursos urbanos, cultura, recreación, resiliencia, etc.
- e) **Capacidad física;** considerando el suelo urbano sus dimensiones y características, que permitan contener en el formas arquitectónicas o construcciones que contengan cierto tipo de actividades y cierta cantidad de personas, respondiendo al contexto urbano (a nivel de

barrio, localidad, metropolitano, regional, federal) manteniendo una habitabilidad y estética (o deleite) adecuado.

- f) **Capacidad política;** considerando las limitaciones en la capacidad de gestionar y coordinar los instrumentos existentes (leyes, norma, etc.)
- g) **Capacidad de proyección;** es importante considerar el crecimiento posible de la ciudad y sus necesidades futuras con base en lo que el desarrollo de lo actual traerá como necesidades de mañana y poder incluirlo dentro de planes a mediano y largo plazo, así como tenerlo presente en las acciones a corto plazo que se estén llevando a cabo en la ciudad actualmente.

Una vez definidas estas capacidades se podrá estimar y planear mejor el desarrollo de la ciudad, buscando evitar vacíos urbanos, subutilización del suelo, sobre-estimulación de una zona que no puede soportar un proyecto o densificación, etc. Trabajando y analizando sobre la capacidad de las zonas o barrios de nuestra ciudad de la parte hasta su relación con el todo, nos permitirá definir mejores y más atinadas o precisas estrategias para el desarrollo de la ciudad de y sus habitantes usuarios.

3.2 Reordenación urbana como estrategia para desarrollar vivienda social

¿Por qué hablar de una reordenación o un reajuste del suelo o de la tierra? Responderé con las palabras que el Arq. Mario Pani [66] usó al hacer un diagnóstico sobre la Ciudad de México en 1988:

Los edificios con alta intensidad de construcción que se levantan al azar sobre lotes pequeños, aunque no infringen la ley, no crean ciudad y provocan un caos degenerativo del tejido urbano al intensificar la construcción más por la capacidad de gestoría que por la rectoría de un plan, cada lote urbano, no importa donde se ubique, se convierte en fuente de decisiones subjetivas y arbitrarias en cuanto al uso del suelo y de la superficie construida, provocando con los edificios que así surgen, los siguientes problemas:

- No generan economía urbana, sino derroche: sólo ocasionalmente aprovechan infraestructura troncal, pues la mayoría de las veces, al ubicarse en las calles inadecuadas, llevan a la insuficiencia de las redes secundarias de todos los servicios y congestión de las calles
- Para la ventilación e iluminación de los espacios habitables sólo dejan el mínimo que la norma exige, ósea, los llamados “cubos de luz”, ningún espacio verde suficiente para realizar actividades recreativas y de sentido de comunidad.
- Existen problemas de estacionamiento, saturación vial y no hay una prioridad al peatón.
- Los edificios al estar pegados uno contra otro, llegan en algunos casos a dañar a sus colindantes
- Se devalúa la imagen urbana con grandes muros ciegos (de colindancia) que terminan con vocación publicitaria

Pani cierra su crítica diciendo que *a la vista de las deficiencias que ofrece la lotificación actual no sirve para aprovechar como es debido la infraestructura existente la cual demanda mayor intensidad de construcción, pero no otorgada de manera generalizada o caprichosa sino de modo racional, es decir, sólo en los corredores urbanos donde existe dicha infraestructura.* Proponiendo que para aprovechar la infraestructura existente y superar las deficiencias que trae consigo la lotificación actual, es necesario identificar de manera racional y no generalizada o caprichosa en dónde es ideal otorgar una mayor intensidad de construcción.

Con pasión, enojo y con ojos de arquitecto-urbanista moderno, pero consciente de los problemas que esta viviendo la ciudad contemporánea, Pani nos dice cómo está afectando a la ciudad que no exista un plan general y nos invita a entender a nuestra Ciudad de México más allá de lotes individuales de propiedad privada (controversial). Él en su tesis ya habla de **Planes Parciales**, pero estos zonifican por predio como si esa parte de la ciudad se detuviera en el tiempo y siempre fuera a tener las mismas necesidades, son como un recetario que elimina la complejidad de una ciudad viva y en constante cambio y favorece intereses de unos cuantos privilegiados, y como dijo Antonio Azuela durante una clase en el diplomado: se vuelven los principales instrumentos de exclusión social. Por otro lado, algo bueno que hacen es reducir la cantidad de actores que hay que coordinar para ponerse de acuerdo en plasmar cuantitativamente las demandas de sus ciudadanos, pero les hace falta visión de ciudad; visión temporal y de contemporaneidad.

La Ciudad de México ya esta de alguna manera consolidada y sus tierras ocupadas con algún uso de suelo o asignadas como Áreas Naturales Protegidas. La acción lógica que se necesita llevar a cabo es la de reordenar, reajustar o regenerar la ciudad partiendo de lo existente. Como mencioné anteriormente los edificios no pueden edificarse con una alta intensidad de construcción ni llevarse a cabo intervenciones en la ciudad al azar o de manera aislada, porque cada acción que se lleve a cabo en el territorio afecta de manera local y puede influenciar más allá, por lo que es necesario definir Planes generales y Planes Parciales siempre de la mano de la **acción la urbanística municipal y la planificación estratégica**, *entendiendo a la primera como la suma de políticas ejercidas por el municipio sobre el territorio a fin de regular y conformar las condiciones físicas y ambientales; y a la planificación estratégica como a la definición de un plan de acción para la ciudad o región (con un horizonte a mediano o largo plazo) que incluye cuestiones económicas, sociales y culturales, fruto del consenso de los principales actores urbanos en el marco de un proceso de participación ciudadana. [70-263]*

3.2.a Conjunción

El D.F y la zona conurbada habrán de estructurarse por una división territorial que permita gobernar, administrar, trabajar, recrearse, transportarse y vivir con comodidad. La organización territorial propone fortalecer los sectores urbanos con sus respectivos centros y nodos de transporte. Dentro de su propuesta, para lograr esto, define los siguientes objetivos:

- Que las autoridades adopten la conjunción como política urbana y junto con el sector privado y social dejar de ser cómplices del deterioro urbano.
- Estimular la inversión privada como pivote del desarrollo urbano, en el cual la intervención pública tomará carácter convergente
- La prioridad es en esta ciudad y en este momento, no radica tanto en definir sectorialmente los problemas, sino en organizar el conjunto.
- Será a través de una estructura de comunicación social del más calificado profesionalismo para despertar el interés de la colectividad por su realización en vista de sus ventajas.
- No está el proyecto condicionado a la existencia de grandes presupuestos oficiales, es un proceso permanente y sistemático de utilización del suelo.
- El programa se apoya en el aprovechamiento de todos los recursos jurídicos, políticos, económicos, territoriales y sociales, que constituyen la capacidad instalada.
- La estrategia territorial consiste en impedir con eficacia que la ciudad se siga extendiendo en la periferia y creciendo en altura en cualquier tipo de lote y ubicación.
- Mercado y necesidades sociales son los dos motores que moverán a al conjunción.
- Reducir al mínimo la necesidad de traer agua del exterior de la cuenca, mediante a Captación de aguas pluviales y el reciclaje de aguas usadas.
- Abatir la contaminación ambiental, reduciendo la excesiva movilidad de la población y mejorando notablemente el índice de metros de áreas verdes por habitante

- Ordenar los automóviles y dar estacionamiento suficiente, para que no obstruyan la vida peatonal.
- Producir una plusvalía social y económica, al ser la conjuntación es la manera más eficaz de plusvalizar un terreno antes de construir en él.
- Propiciar la seguridad pública mediante la creación de barrios delimitados por intereses comunes.
- Fomentar la mezcla de usos.
- Convertir a México en una eficiente ciudad de servicios, pues este es el mejor negocio que puede hacer el país.
- Aumentar la recaudación de impuestos catastrales sin incrementar las tasas impositivas y estabilizando los valores de la propiedad raíz.
- Modernizar la ciudad sin demolerla, estimulando a los ciudadanos a realizar sus pequeñas o grandes construcciones sobre una lotificación más eficiente, producto de la concertación.

La propuesta de Pani dentro de su tesis de “Ciudad Concertada”, propone un reajuste de suelo, en donde como podemos ver en la imagen 18, la idea es intervenir una zona y tomar varios predios hasta juntar aproximadamente una hectárea.

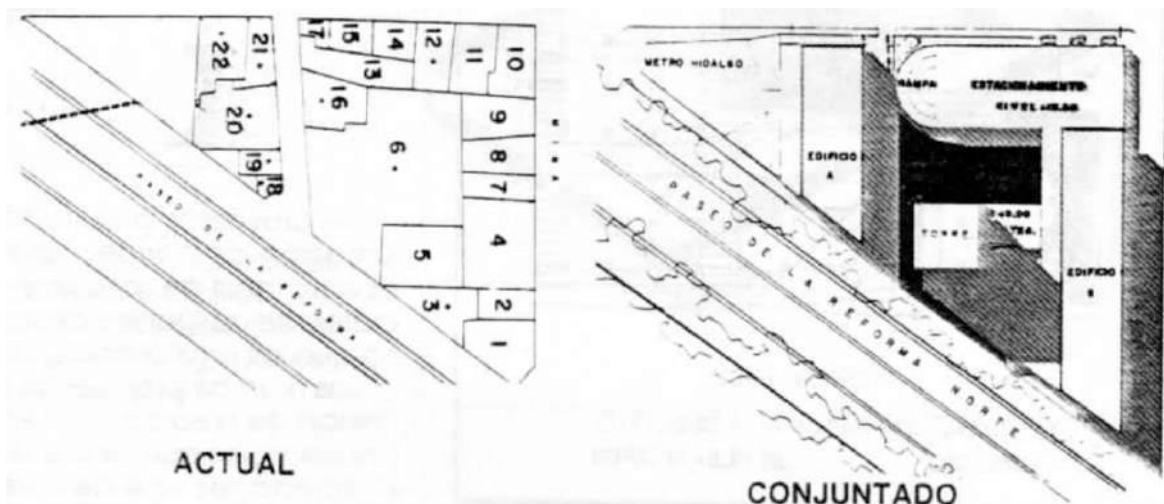


Imagen No. 31 Fuente: imagen 18

Al ver la imagen anterior, quizá piensen que se podrá parecer a la tabula rasa o como en el “Plan Voisin” de Le Corbusier, pero en realidad Pani va más allá y establece criterios para **respetar lo existente**, preservar el patrimonio y lo ve como un valor agregado dentro del proyecto final. *Las antiguas colonias de la ciudad pueden conservarse e incluso incrementar sus valores mediante la conjuntación. En las manzanas donde existan casas o edificios de valor histórico o arquitectónico, sus propietarios aportan a la conjunción el terreno que ocupa la construcción, con objeto de que dicha superficie entre a la cuantificación de la superficie que se permitirá construir al predio conjuntado, pero la construcción se conservará como condición de la nueva licencia otorgada al predio conjuntado.* E incluso, propone de manera *socialmente responsable que la acción será de regeneración sin expulsar a los habitantes que tuvieran, aplicando la experiencia de Renovación Popular (sismo del 85).* En estos programas concurrirían todas las agencias de gobierno que hacen vivienda y las que otorgan equipamiento y servicios para la salud, la educación y el abasto, así como los empresarios que desearan hacer vivienda para venta o renta, *acogiéndose a los estímulos existentes.* Por lo que, Pani promueve la **mezcla de usos** y la **mixtura social**, yendo más allá de la zonificación moderna que segregaba usos y capacidad de pago.

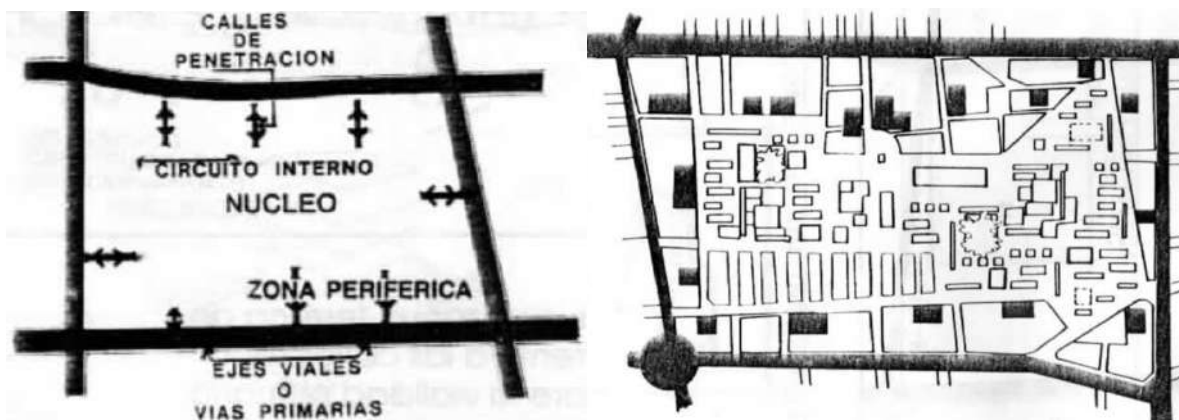


Imagen No. 32 Fuente: [imagenes 19

Zona periférica (corredores urbanos, predominantemente viales): mediante el estímulo de la conjuntación, se propone lograr máxima intensidad de construcción; seis veces la superficie del predio. Se necesita que alcanzar o superar la superficie de una hectárea y en los bordes será que se localicen en los corredores de aprox. 100 m de profundidad con frente a una vía principal. Se permitirá mayor superficie construida, conforme mayor sea la conjuntación lograda. Se dedica 30% de la superficie total construida del lote como zona verde y el 20% para estacionamientos cubiertos.

Zona de núcleo (predominantemente tendrán corredores peatonales): es posible organizar los nuevos barrios que tendrán menos intensidad de construcción; vez y media la superficie del predio. Se ubicarán los centros de barrio o centros comunitarios como elementos estructurantes de barrio. El núcleo está servido con eficiencia por la red secundaria de servicios. El tratamiento del núcleo tiene carácter regenerativo en las áreas decadentes y carácter estabilizador en las de buena calidad urbana. El núcleo y centro de barrio estará conectados por redes peatonales y áreas verdes.

Con los corredores urbanos y los nuevos barrios, la ciudad adquirirá una estructura ecológica desconocida, una estructura en su lotificación adecuada a las economías de escala y una manera de encarar el futuro que hoy no tiene.[66] Esta es la manera de Pani de decirnos que nos sentemos a planear y a concertar, para dejar a tras la complicidad del deterioro urbano por parte de todos los actores de la ciudad. Con el establecimiento de lineamientos para una conjuntación, no se trata de uniformizar al grado que no se puedan manifestar las modalidades propias del carácter de cada barrio, manzanas o constructor. Es importante destacar que es imposible producir la ciudad dependiendo de una sola decisión política o de una sola voluntad de forma y que a través del establecimiento de un plan para llevar a cabo una conjuntación y su respectivo proyecto de regeneración, el cual debe estar bien coordinado y tomar en consideración la aportación, opinión y demandas de todos los actores. Esto es complejo, pero fortuito y enriquecedor para la experiencia urbana; bienestar, tratando de acercarnos a la definición de un bien común consensado entre todos los involucrados.

La conjuntación permitiría reordenar el suelo para dar cabida a la vivienda social, y en la zona de "núcleo" propuesta por Pani regenerarlo existente para enriquecer el barrio en pro del sentido de comunidad y alcanzar una urbanidad en donde se pueda tener acceso a servicios urbanos de manera cercana y de escala peatonal, lo que es reforzado con los usos mixtos y la mixtura social y deja el flujo rápido en la orilla de la manzana con las mayores densidades. Permitiendo que además en la reordenación con la valorización se pueda financiar la vivienda social y los recursos urbanos que hagan falta en la zona para ejecutar el Plan que se haya definido.

3.2.b Reajuste de tierras

Uno de los instrumentos para promover el desarrollo de grandes áreas es el reajuste de tierras. El concepto de reajuste de tierras data del siglo XIX en Alemania y ha sido usado ampliamente en Asia (Japón y Corea), en muchos países europeos (ej. España y Francia) y ahora en Latinoamérica (ej. Colombia y Brasil). [67] Reajuste de tierras, reparcelación o Landpooling, es el mecanismo de gestión a través del cual se interviene en la estructura predial por lo general de morfología irregular de zonas urbanas y de expansión urbana adecuando su configuración física a necesidades de la ciudad mediante el englobe de diversos lotes de terreno para subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica tales como: vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica, etc. Es especialmente útil para el desarrollo de grandes porciones de terreno que no han sido urbanizados pero cuya vocación es urbana, o en zonas de renovación o Redensificación, o donde las parcelas del área de un proyecto pertenecen a muchos individuos. [68] Ejemplo de esto son los llamados Planes Parciales en Colombia como por ejemplo el caso de: Medellín: El Plan Parcial SIMESA. Renovación del área.

i) Tipos del reajuste de tierras [67][68]:

1.- Reconfigurar las formas prediales (tierras/predios/lotes).

Se busca obtener una mejor configuración general de todas las propiedades, y asegurar una justa redistribución de costos y beneficios. Los dueños del suelo deberán entregar sus derechos de propiedad como capital de inversión (como contribución en especie) a la entidad operadora para obtener un uso más eficiente del suelo. Se usa como base un Plan Parcial. La reestructuración predial genera nuevos predios privados y áreas públicas

2. Recuperación de mayores valores de suelo

Derivados del mejoramiento de las nuevas condiciones urbanísticas de los predios como medio para autofinanciar los costos del desarrollo y el redesarrollo. Puede lograrse el objetivo de incluir en este tipo que un componente significativo de la tierra se destine a vivienda social en esa localización y que cuente con suelo servido y se subsidie parte de su construcción volviéndola accesible a las clases sociales que lo necesitan. La tierra para usos públicos y vivienda social podría entonces, por regla general, ser adquirida por una entidad pública a un precio fijado antes del anuncio del proyecto, pero cabe mencionar que suele haber mucha reticencia por parte de los propietarios del suelo.

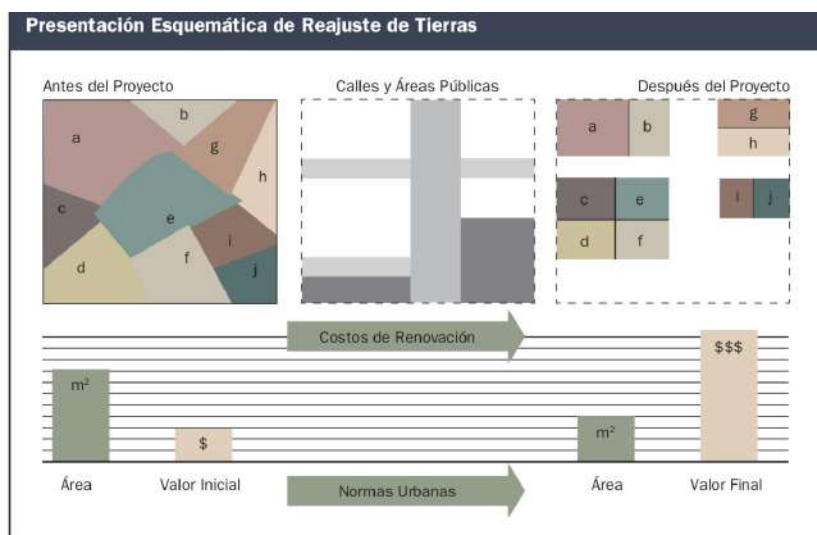


Imagen No. 33 Fuente: Imagen 19

Mediante el reajuste los predios originales son transformados parte de sus áreas deben ser cedidas para soporte de los nuevos usos urbanos las áreas restantes son regularizadas para asegurar un uso más eficiente del suelo las áreas privadas originales disminuyen mientras su valor se incrementa en la medida en que los nuevos usos son más rentables que los anteriores

ii) Elementos del reajuste de tierras [67][68]:

Fondo fiduciario:

En casos complejos donde las parcelas del área de un proyecto pertenecen a muchos individuos, la coordinación de intereses para generar un resultado donde todos ganen, es difícil. A menudo se requiere establecer una tercera entidad pública, semipública o incluso privada, bajo la forma de un fondo fiduciario con autoridad para llevar a cabo el proyecto.

Plan Parcial:

El reajuste de tierras debe ser aplicado en el marco de unidades de actuación urbanística y/o Planes Parciales, que son instrumentos complementarios a los Planes de Ordenamiento Territorial para toda la ciudad y estos son pequeños planes a nivel de barrio (vecindario) o de manzana. Puede incluir una redefinición de la configuración de usos del suelo, que puede darse mediante el formato de las parcelas originales o, por la asignación de diferentes densidades.

Espacio público:

Define áreas de amortiguación para la convivencia entre los usos existentes y los nuevos usos.

Construcciones con valor histórico:

Como obligación urbanística se deben rehabilitar y conservar.

Cálculos de las cargas o costos del plan parcial

Se incluyen costos directos, indirectos y financieros de las construcciones (edificaciones) y de las obras de urbanización. Incluyendo también los costos de construcción de equipamientos públicos según se requiera.

Los ingresos, se estiman o son producto de las ventas de los:

Inmuebles construidos del suelo útil urbanizado o del suelo bruto y su correspondiente plusvalor.

El proyecto de reajuste de tierras debe definir:

- La delimitación del ámbito.
- Las reglas para la valoración inicial de las tierras e inmuebles aportados.
- La formulación del proyecto urbanístico para el ámbito de aplicación.
- La valoración de las infraestructuras públicas y la correspondiente estimación de los precios de mercado de los nuevos predios privados resultantes del proyecto urbanístico.
- La reasignación de los predios privados resultantes a los propietarios originales.

Para enfrentar la incertidumbre del mercado inmobiliario:

Se definen (UAS) Unidades de Aprovechamiento de Superficie, ya que los proyectos se planean en varias etapas que pueden llegar a durar varios años. Tienen como fin ponderar la edificabilidad por el factor de uso de forma tal que se correlacionen los valores de venta de los m² de los diferentes usos con su área. La convertibilidad de las UAS en m² permite mantener la equidad entre usos de diferente rentabilidad partiendo de valores actuales de mercado de ventas. Se debe definir una unidad base de conversión, por ejemplo que una UAS corresponde a 1 m² edificable en vivienda con un valor determinado \$ 1/m (hacer esto con cada uso).

Para definir los usos y densidades de suelo:

Se hacen estudios de mercado que ayudan a definir qué porcentaje de suelo se destinará a qué uso de suelo y con qué densidad; comercio, servicios, equipamientos, actividades productivas diferentes a la vivienda, con el fin de garantizar la “sana mezcla de usos”.

Al reconfigurar los usos de suelo o hacer el reajuste de tierras con el objetivo de traer desarrollo económico-social, que beneficie a la zona, se busca aprovechar al máximo el potencial que puede dar el suelo y lo que existe en la zona para poder complementar a través de un plan con los diferentes elementos que le hagan falta y principalmente incluir y hacer espacio en la zona para integrar vivienda social y complementar con los recursos urbanos de que se carezca en la zona y reafirmar el tejido social, que de fuerza a la vida en comunidad y al barrio.

3.2.c Operaciones Urbanas (OU)

Las operaciones urbanas [67][69] son un instrumento para promover la renovación de grandes áreas de la ciudad mediante incentivos basados en suelo que son ofrecidos a asociaciones público-privadas, incluyendo autoridades públicas locales, promotores, propietarios de suelo y, otros actores como inversionistas independientes. Se utiliza el financiamiento que proviene del incremento de valor del suelo estimulado por las inversiones públicas, la rezonificación y otros cambios de uso de suelo, para lograr una intervención significativa que requiere de infraestructura y mejoras urbanas como avenidas, drenajes, espacios públicos y servicios, y otras intervenciones como la dotación de vivienda social. Esta operación permite además identificar la diversidad de alternativas de recuperación de plusvalías, que van más allá de la restringida consideración de los mismos como un impuesto. Se puede utilizar para la privatización de tierra pública para renovación urbana o para la recuperación de plusvalías de grandes proyectos urbanos (GPU).

Lógica del instrumento de “Operación Urbana” (OU):

1. Perímetro e la operación.

Identifica un área dentro de la ciudad con potencial de atraer inversión inmobiliaria privada para beneficiar a la ciudad en su totalidad y se define un perímetro para la operación.

2. Proyecto de reestructuración.

Se redefinen terrenos y usos de suelo según un Plan Maestro a través del cual se identificaron los índices de planificación municipal apropiados redefiniendo zonificación y reglamentos sobre coeficientes de construcción, índices de ocupación, usos del suelo. Se define el papel público como gestor, al sector privado se le incluye en el financiamiento y en la ejecución del proyecto, así como también se le definen límites, se busca la mayor participación social posible, se tiene como objetivo el aportar la mayor contribución al desarrollo de la ciudad, etc.

3. Proyecto de inversión.

Se identifican las inversiones que se van a requerir hacer en infraestructura nueva o reciclada, vivienda social (compra o adquisición de suelo para ello, subsidios para su construcción, etc.) e inversiones inmobiliarias privadas, se financian las obras, se financian las expropiaciones (en caso de hacer falta), se van a financiar los terrenos necesarios para la zona de interés social, se van a financiar las infraestructuras de movilidad, como el transporte colectivo metro, etc. También se necesita definir un flujo de recursos, que proviene de la venta de edificabilidad.

4. Se establecen mecanismos de recuperación de plusvalías.

Negociados y obligados, con base en los incrementos del valor del suelo que tendrán lugar por el Plan Maestro definido.

5. Adquirir beneficios de edificabilidad.

La redensificación o edificabilidad adicional establecida dentro del Plan Maestro, para poder ser utilizada por cada uno de los predios debe ser adquirida.

6. La edificabilidad se subasta.

A través de (CEPAC) Certificado de Edificabilidad Potencial, se vende públicamente la pueden comprar personas que luego se la pueden vender a un terreno o a un inversor que va a desarrollar un terreno y la va a utilizar al interior de este terreno.

7. Financiamiento del Plan.

Las ventas de edificabilidad que se realizan por anticipado generan los recursos necesarios para financiar el plan de inversiones de la operación urbana (obtención de recursos).

Cuando son operaciones urbanas de gran escala, la comunidad en general puede beneficiarse más directamente cuando el proceso se aplica a un conjunto de propietarios que son, a la vez, contribuyentes y beneficiarios del incremento de valor. [67]

Las Operaciones Urbanas, son un instrumento con el que a través de la reestructuración del suelo, coeficientes de construcción, índices de ocupación, etc. Se incrementa el valor del suelo y a través del mecanismo de las CEPAC, se pueden adquirir estos potenciales adicionales de construcción y con los recursos obtenidos se puedan financiar las regeneraciones urbanas necesarias en la zona como infraestructura, equipamiento y recursos urbanos, así como la integración de vivienda social a favor de una mezcla residencial, económica y social.

*El caso de Faria Lima en São Paulo, al aplicar este instrumento se aprende que en lo que respecta a la vivienda social, en el uso de bonos de derechos de construcción disminuyo el aspecto regresivo de la urbanización, pero hacer que un proyecto sea verdaderamente progresivo requiere atención en el lado de los gastos, financiando toda la inversión a través de instrumentos como CEPAC (...) e invertir en actividades que suministren extras a los pobres, como transporte público, educación y salud. Además, la legislación importante permite que la administración seleccione un área dentro del perímetro de una operación urbana y la declare Zona Especial de Interés Social (ZEIS) donde las parcelas se pueden usar exclusivamente para vivienda social de bajos ingresos. Otra alternativa es establecer áreas de vivienda social dentro del perímetro de la operación urbana. Al subsidiar viviendas de bajos ingresos con dinero de urbanizadores y nuevos terratenientes, no habría una distorsión de precios fuera de la industria de la vivienda. El subsidio resulta de la segmentación del mercado y de la transferencia de la renta adicional a hogares pobres. **Se trata de una gestión social real de valoración del suelo.** [73]*

Lo que más se rescata y se subraya de la conjuntación es la visión de Pani de ir más allá de “predios” individuales y nos invita a ir más allá liberándonos de esas mini-cuadrículas con mini-intereses individuales para pensar en lo que la zona y la ciudad necesitan para poder desarrollarse o mejorar su situación actual o regenerarse. Nos invita a pensar fuera de la caja, entender la ciudad contemporánea con sus nuevas necesidades y entender el urbanismo más allá de normas y lineamientos y hacer propuestas para que los instrumentos existentes evolucionen. Sólo lo podemos lograr estudiando, viviendo la ciudad y aterrizar estos análisis en propuestas que consideren los intereses de todos y cada uno.

Para poder aplicar estos mecanismos, se necesita que el Estado asuma un rol de facilitador/validador debe de ir acompañado de “moderador” invariablemente entre los actores sociales y los actores de inversión privada. Por lo que se debe de tener un buen conocimiento del mercado inmobiliario en general (construcción y suelo), así como de la situación global y de las necesidades de la comunidad, generar mecanismos de comunicación para tener información suficiente y necesaria para saber y tomar decisiones de en dónde y qué se necesita intervenir o dónde se requiere llevar a cabo una operación urbana o de qué magnitud, con qué objetivos y montos de inversión. La inversión que se debe de hacer para obtener un equipo de coordinación interdisciplinaria eficiente que domine el tema es de vital importancia. Ya que se vuelve el principal problema o la principal necesidad el tener una buena, integral y confiable coordinación de un equipo multidisciplinario que cree la viabilidad de estas ideologías para desarrollar proyectos, esa es la visión que hace falta para poder cumplir con todos estos detalles que se tienen claramente enlistados el problema no radica en: ¿qué es lo que se debe hacer? ya se ha planteado

por expertos, el problema que se tiene es ¿cómo? y ¿qué hacer para que se pueda realizar? o ¿por medio de quiénes?, ¿dónde está este equipo de trabajo? es todo un trabajo de liderazgo y de alguien que tome la batuta y tenga la visión de tocar las puertas correctas... hoy, con las necesidades de hoy, con los instrumentos que se han desarrollado hoy, se lance un proyecto de trabajo de acción que aplique toda esta visión "actual" para lograr un acceso a la vivienda social con una buena ubicación que permita mezcla de usos y mixtura social para evitar la segregación.

3.3 Herramientas de financiamiento del suelo y la vivienda social

3.3.a Crisis de vivienda social

Por qué no hay vivienda social bien ubicada, por que el suelo es inaccesible por su elevado costo, por la actual inercia del mercado que lo valore y permite que toda esta población viva en zonas lejanas de la ciudad o periféricas sin un buen acceso a servicios y recursos urbanos que les permitan tener una buena calidad de vida. Situación que tampoco es sustentable para la ciudad.

Una de las razones por las que se valoriza el suelo es que hoy con el desarrollo de la economía y del sector inmobiliario urbano el funcionamiento es mucho mas dinámico de los mercados de suelo entonces este problema se ha agravado porque el suelo es un mercado imperfecto en el que los precios de suelo se fijan por expectativa a la capacidad de pago del mejor pagador posible hoy la estructura de la ciudad está cambiando en términos de segregación entonces hay procesos de dispersión espacial de mejores pagadores de suelo por toda la ciudad eso hace elevarse los precios de suelo prácticamente en toda la ciudad entonces usted no consigue precios de suelo razonables para construir vivienda social entonces la vivienda social empieza a ser expulsada de las ciudades esto está sucediendo, no sólo en Bogotá, sino en muchas ciudades y en particular en América Latina y entonces uno puede tener guetos [32]

Otra de las razones por las que se valoriza el suelo es la racionalidad económica del promotor, el principal agente inmobiliario, es la de "densificar" la capacidad de pago por cada metro cuadrado de suelo con el fin de maximizar las rentas de la tierra, as que constituyen su fuente principal de ganancias (Sabatini, 1990). Entre las formas de lograr este objetivo se cuentan la conversión rural-urbana de suelo, la construcción de vivienda multifamiliar en áreas predominantemente ocupadas por casas, y la modificación del destino social de áreas o barrios. Todas estas estrategias, y en particular la última, están especialmente al alcance de empresas de promoción inmobiliaria que pueden desarrollar grandes proyectos y que pueden ejercer influencia sobre las decisiones y acciones de las autoridades. (...) Cuando acometen grandes proyectos residenciales apoyados en estrategias de marketing, los promotores pueden atraer a demandantes de estratos altos o medios hacia localizaciones en los intersticios o las cercanías de áreas de ingresos menores. En el límite, compran tierra a "precio obrero" y la venden, mejorada (construida), a un precio correspondiente a la condición social de los recién llegados. Pueden así obtenerse considerables rentas de la tierra, que son distribuidas entre promotores y propietarios. Estos últimos tratarán de elevar los precios de venta de sus terrenos con el fin de obtener, anticipadamente, la mayor parte posible de dichas rentas. La distribución concreta de estas ganancias entre esos dos tipos de agente depende del momento del desarrollo del área en que el proyecto es llevado a cabo. Los primeros promotores en desarrollar proyectos en un área dada capturarán la mayor parte de los incrementos de la renta de la tierra. En ese momento el capital es escaso y el suelo abundante. Más adelante, la distribución de las rentas de la tierra varía en favor de los propietarios, ya que hay menos tierra disponible y más promotores que quieren invertir allí (Sabatini, 1990).[42]

También se valoriza un área al *mejorarla*, esto puede significar *remover oportunidades de baja renta para pequeños negocios (dado que ellos serán expulsados del área)*. Las mejoras en *infraestructura pueden destruir áreas comerciales existentes*. Los conflictos entre las aspiraciones de los padres de la ciudad los promotores inmobiliarios y los propietarios de tierras y los actuales ocupantes de un barrio pueden ser intensos y pueden caer en cuestiones desagradables de *provisión de vivienda para los pobres y discriminación racial*. [60] La estrategia considera esto y busca usarlo a su favor y para ello es necesario orquestar en la medida de lo posible la valorización, en casos de estudio en Brasil se han analizado los resultados en el desarrollo de Operaciones Urbanas y se concluye que quizá no se logra al 100% los objetivos de las operaciones pero definitivamente es un paso hacia delante y esta mucho mejor el desarrollo de la ciudad con ellas que cuando no existía el instrumento, por lo que buscamos dar ese paso hacia delante en la Ciudad de México al definir Planes y Grandes Proyectos Urbanos que “mejoren” un área pero que todos se beneficien de ese desarrollo y se incluyan mecanismos para que los “pobres” tengan acceso a vivienda en el camino de crear una ciudad sustentable.

La valorización del suelo se da por sí sola al construir vivienda adecuada, *toda la población, todas las familias, tienen derecho a una solución habitacional que les permita no sólo protegerse del medioambiente sino también desarrollar una serie de actividades cotidianas que son indispensables para la reproducción social*. La vivienda es, entonces, un valor de uso y un *satisfactor básico, que debe además ser de una calidad adecuada*. Pero cuando la vivienda es adecuada tiene un alto costo, y evidentemente son los sectores de menores ingresos de la sociedad los que no logran obtenerla con sus propios recursos en el corto o mediano plazo, y por lo tanto requieren de un apoyo externo importante, constituyéndose en la población objetivo de la *política habitacional*. El proporcionar este apoyo y permitir que aquellos que carecen de ingresos suficientes tengan acceso a una solución es el significado social de la *política habitacional*, y debe ser el propósito principal de ésta. [72] Quedando en manos de la función pública el proveer de políticas habitacionales, planes urbanos con propuestas de regeneración de la ciudad para *determinar la mejor manera de asignar, racionar y distribuir los costos de las inversiones públicas*. En particular, se intenta analizar la traducción de los conceptos al campo de la *política urbana*, concretamente a los instrumentos que recuperan plusvalías en ocasión del ejercicio del derecho a *urbanizar o edificar*. Interesa especialmente extraer aprendizajes que puedan contribuir al debate y al diseño de *políticas urbanas latinoamericanas capaces de movilizar la renta urbana con un sentido de justicia social*. [74] que permitan tener el desarrollo económico–social que necesita la ciudad considerando las necesidades de todos sus actores, en este caso con especial atención a dar viabilidad en el acceso a vivienda social.

3.3.b Herramientas de financiamiento del suelo que permiten acceso a vivienda social

Las herramientas de financiamiento del suelo que permiten acceso a vivienda social, son los mecanismos de recuperación de plusvalías. Para poder definir cómo aplicarlos o manejarlos y cuáles son los que existen o han sido aplicados en Latinoamérica y han financiado grandes proyectos integrales, que los han hecho viables y que son lo más cercano que existe a que un instrumento logre en cierta medida atender la demanda específica de la zona con la visión de que todo proyecto nuevo (incluyendo la vivienda social) se integre a la ciudad existente y a sus planes de desarrollo dentro del sistema económico del libre mercado. Si se conoce cómo es que este funciona y cuáles son sus intereses, estos se pueden usar en beneficio del desarrollo urbano y del bien común en el interés de todos sus actores. Se parte de la búsqueda de atender las demandas que como ciudadanos que habitan un mismo entorno urbano sea natural que estos convivan en sus diferencias. *Mixtura social y usos mixtos crean el ambiente propicio para todos se beneficien de convivir en la ciudad en su día a día cotidiano*. La base de estos mecanismos es que el derecho de desarrollo por arriba del aprovechamiento básico (habitarlo), pertenece a la comunidad y se

cree y acepta que el Estado puede regularla para cumplir con fines de interés colectivo. Mencionaremos:

- (CM) Contribución de Mejoras
- Participación en Plusvalías
- Operaciones Interligadas
- (TDC) Transferencia de derechos de desarrollo
- (OODC) Outorga Onerosa do Direito de Construir (Otorga onerosa de derechos de construcción)
- Contrapartidas por derechos de construcción
- (TIF) Financiamiento del Incremento de Impuestos
- (ZEIST) Zonas Especiales de Interés Social.
- (CEPAC) Certificados de Potencial Adicional de Construcción

(CM) Contribución de Mejoras [77]:

También llamado contribución de valorización o contribución especial por obra pública, es un instrumento de financiación que busca incentivar la ejecución de obras públicas con el aporte o contribución de los ciudadanos beneficiados por la misma, pero a su vez, y ante todo es un instrumento de gestión que permite captar la valorización recibida directamente en algunos bienes inmuebles en proporción al beneficio que se obtiene al tener en cuenta simultáneamente el monto total de la obra y la capacidad de pago del ciudadano. En síntesis: “la CM recaerá en propiedades inmuebles que se beneficien por ejecución de la obra”

Se sugiere optar por una contribución participativa de CM, ya que permite mayor credibilidad en el instrumento y su ágil ejecución. Para que esta funcione, necesita ser ampliamente difundida para su aceptación por parte del contribuyente para que el recurso obtenido financie la obra, se recauden aquellas plusvalías generadas por su realización, se puedan llevar a cabo cobros anticipados, exista un poca cartera en mora, se establezca un modelo de transparencia durante la ejecución, se establezcan clara y anticipadamente los mecanismos de participación e inclusión de los contribuyentes.

Este instrumento tiene dos formas de aplicación [27]:

- A partir de la valorización de inmuebles colindantes a una inversión, lo que es una manera de recuperar las plusvalías urbanas,
- A partir del costo de una obra que genera beneficios donde cada propietario paga su proporción, siendo una manera de recuperar el monto de la inversión de la obra. [78]



Método de Reparto: En cuanto a métodos de reparto de CM en Latinoamérica son frecuentes tres (3) métodos: 1) Frente, 2) frente y superficie y 3) triangulación.

Imagen No. 34 Fuente: [Imagen 21, Ejemplo de triangulación]

En México no es muy usual la recuperación de plusvalías por acciones del Estado aunque tanto la Constitución como la Ley lo permiten la Constitución en su artículo 115 permite el cobro de CM y el cobro de la plusvalía por acciones del Estado pero son muy pocos los Estados y municipios mexicanos que hacen uso de instrumentos para cobrar la plusvalía que sus acciones generan. En México se ha realizado en varios estados, pero a pesar de que la ley lo permite, los municipios hacen poco uso de este instrumento. Entre 2006 y 2009 en todos los municipios se cobro por CM US 495 millones, esto es apenas el 4.6% de lo que se recauda por impuesto predial. Es de destacar que la capital México, no cobra sus obras por CM a pesar de que su estatuto fiscal lo permite. (Pérez 2012). Se prefiere acudir a otras fuentes de recursos municipales y estatales que

tienen menor resistencia entre los contribuyentes. Debe existir una Comisión Responsable del cobro de CM para determinar la metodología del reparto verificar el costo de la obra el efecto valorización y vigilar la transparencia del proceso. En esta comisión participan las entidades públicas y privadas representantes de los inmuebles y gremios de la construcción. el instrumento es poco utilizado en las ciudades grandes de Brasil y Mexico en cambio es muy generalizado en las pequeñas localidades en donde el presupuesto municipal para obras viales es escaso. Mientras que en Colombia se utiliza para grandes inversiones en vías, avenidas y autopistas con montos muy significativos.

Es prioritario desarrollar estrategias específicas para el cálculo de la capacidad de pago la cual con criterios de equidad y transparencia permita detectar población vulnerable a exonerar y posibles grandes contribuyentes el costo de la obra no puede prorratearse por igual con criterios de área y frente debe ir más allá a la aplicación de factores de uso, área construida, clase socio-económica (estrato). Por eso en Colombia se aplica el Método de Factores que incluye la capacidad de pago del contribuyente.

Participación en Plusvalías [82]

En este tributo y mecanismo de financiamiento municipal, se incorpora la “función social de la propiedad”, principio fundamental para el desarrollo de instrumentos que materializaran la noción de equilibrio en las cargas y beneficios para el ejercicio de la propiedad privada.

Es por mandato constitucional un derecho colectivo, lo que favorece la interposición de acciones públicas y de interés general o colectivo orientadas a que los gobiernos municipales cumplan con la obligación de cobrarla, abriendo un espacio importante a la participación y control social de las decisiones gubernamentales y, para superar las posiciones políticas de no cobro del tributo. Transformando en uno de los deberes del Estado el de cobrar la plusvalía generada por la acción urbanística, El fundamento legal y conceptual del instrumento se origina en el reconocimiento de que las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

En Colombia la participación en plusvalías además de mecanismo de sostenibilidad fiscal para financiar el desarrollo urbano, se proyecta como un instrumento de regulación del mercado de suelo urbano, y un instrumento de gestión. debido a que en Colombia existe una amplia tradición con el uso de la Contribución de Mejoras para recaudos provenientes de obras públicas, aunque basado en el costo de obra y no en el beneficio, en general las experiencias de Participación en Plusvalías se han orientado mucho más a recuperar los beneficios derivados de decisiones y actuaciones urbanísticas derivadas de la regulación de los usos del suelo que aquellos generados por obras públicas.

Para que la Participación en Plusvalías se haga exigible como tributo se requiere la configuración del llamado “hecho generador”, que no es otra cosa que la existencia de una autorización específica que signifique un cambio de la situación actual de aprovechamiento a una situación de mayor beneficio, como:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano,
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo,
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea por el incremento del índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos al mismo tiempo
4. La ejecución de obras públicas que hayan dado lugar a valorización.

Los municipios toman las decisiones de uso y aprovechamiento del suelo que generan plusvalías en los Planes de Ordenamiento Territorial que son actos de carácter general, y es allí cuando la ley

ordena liquidar el efecto plusvalía. Esto significa que la obligación se concreta y hace exigible para el beneficiado en el momento en que solicita una autorización específica, esto es:

- Pide una licencia (de urbanización o construcción)
- Realiza el cambio efectivo de uso del inmueble
- Celebra actos de transferencia de dominio
- Con la adquisición de títulos representativos de certificados de derechos de construcción

Para obtener la autorización el beneficiario deberá primero pagar el gravamen al municipio.

La forma de pago es establecida también a nivel municipal dentro de las opciones en dinero, terreno, participación en proyectos inmobiliarios, obras, y títulos valores que la ley ofrece. Es importante resaltar que este es un tributo del orden municipal a cargo de los gobiernos locales, quienes pueden participar con un tope: entre el 30% y el 50% del mayor valor generado por sus propias actuaciones públicas, la tasa exacta de participación es definida por los Concejos Municipales.

Finalmente, este tributo tiene destinación específica para defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano:

- Mejoramiento del espacio público
- Mejoramiento en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital”
- Se da prioridad a la vivienda social
- El mejoramiento de asentamientos precarios
- Mejoramiento del transporte masivo
- Expropiaciones en áreas de renovación urbana
- Expropiaciones o mejoramiento del patrimonio cultural

Cada municipio decide las prioridades de inversión dentro de estas alternativas de destinación específica. Un aspecto muy discutido y que es central para la aplicabilidad es la determinación efectiva del incremento o plusvalía en el precio del suelo, llamada “base gravable”. Se ha establecido la metodología de avalúo de zonas geoeconómicas homogéneas y, se requieren dos avalúos: uno anterior a la decisión o acción urbanística y otro con posterioridad.

Operaciones Interligadas [78], [82]

Los propietarios donan al municipio una parte del valor producido por las obras públicas, a cambio de modificar las condiciones de uso y ocupación de sus terrenos, *se ofrece la autorización de construir en mayor densidad o intensidad, se establece la posibilidad de cambios en los coeficientes urbanísticos para que los interesados tengan derechos de construcción adicionales a lo establecido en la zonificación.* [78] La propuesta urbanística, si es aprobada, determina el beneficio concedido al interesado y se divide con la administración municipal. Sobre un perímetro se establecen las acciones para mejorar la infraestructura y el equipamiento acorde a la densidad deseada o a cambio de que el promotor contribuya proporcionando vivienda de interés social u otros beneficios sociales o los recursos para llevar a cabo estas obras. Ej. En Brasil, como Río de Janeiro, Bara de Tijuca

En síntesis, este programa consiste en negociar y formar sociedades entre los sectores público y privado para otorgar derechos adicionales de edificación, y usar la recaudación proveniente de la parte recuperada del incremento del valor del suelo (o plusvalía) para construir viviendas sociales para familias pobres.

(TDC) Transferencia de derechos de desarrollo [67]

La transferencia de derechos de construcción (TDC) es un certificado por medio del cual la administración de la ciudad compensa en especie a un propietario por restricciones al derecho de construir que se imponen a su propiedad (p. ej. preservación histórica o conservación ambiental)

o cuando el propietario cede parte de su tierra para un proyecto de interés público como el ensanche de una vía, la creación de un parque o la rehabilitación de un asentamiento precario.

Estos certificados representativos de derechos pueden ser vendidos a terceros o utilizados directamente en proyectos localizados en áreas receptoras predefinidas. El instrumento también ha sido aplicado para facilitar la imposición de normas más estrictas sobre derechos de construcción dentro de ciertas áreas, como los casos donde el coeficiente de aprovechamiento tiene restricciones específicas en algunos lotes, pero no en toda la zona o el sector donde esos lotes están situados. Estos principios fueron incorporados en legislaciones urbanas como el Estatuto de la Ciudad en Brasil y la Ley 388 en Colombia.

En un caso exitoso de TDC, el municipio de Porto Alegre, Brasil, logró adquirir una extensa área para una nueva vía arterial, la 3a. Avenida Perimetral, compensando a los propietarios con derechos de construcción que podían ser utilizados en otras áreas de la ciudad.

En la ciudad de México, se demostró en un intento de utilizarlos como instrumento de financiamiento para la recuperación del centro histórico, al final de los años 1980. En vista de que no había normas claras para imponer cargos a los promotores por los derechos adicionales de construcción en el área receptora del proyecto, este se basó en concesiones discrecionales de tales derechos otorgadas por las autoridades de planificación. El procedimiento se suspendió durante la década de 2000, bajo la creciente sospecha de la existencia de corrupción.

(OODC) Outorga Onerosa do Direito de Construir (Otorga onerosa de derechos de construcción) [67], [82]

Se basa en la idea de que el derecho del propietario está limitado a un coeficiente de aprovechamiento básico (definido en el Plan Director) diferente de la capacidad máxima de soporte de un área según la infraestructura instalada o prevista, representada por el índice máximo de aprovechamiento (relación entre el área de construcción y el área del terreno). No es considerada jurídicamente como obligación impositiva (impuesto, tasa o contribución), sino como una carga derivada de un beneficio concedido al propietario del terreno, quién, tiene la opción de beneficiarse o no de ese derecho. De esta forma, el coeficiente de aprovechamiento básico corresponde a la edificación que el propietario puede realizar sin necesidad de pagar la contrapartida. La destinación de los recursos recaudados por cuenta del instrumento de OODC se orienta hacia actividades de interés público y social.

También se aplica a otros tipos de cambios que permiten usos más rentables del suelo, tales como las conversiones de uso rural a uso urbano o la re zonificación de áreas para renovación o usos comerciales. La legitimidad del cargo se fundamenta en dos ideas: uno, el entendimiento implícito de que para soportar cantidades adicionales de construcción o usos del suelo más intensos, el sector público tiene que realizar inversiones en infraestructura urbana y servicios; y dos, el principio de que el Estado no puede favorecer una propiedad sobre otras, al otorgar derechos adicionales de construcción o permitir nuevos usos del suelo.

Calculando el valor de los derechos de construcción: Diferentes métodos o fórmulas son utilizados para calcular el incremento de valor del suelo que resulta de la OODC, pero todos esos métodos tienen una precisión limitada, ya que no es posible una comparación perfecta de dos lotes o dos proyectos de desarrollo urbano. El valor básico del m² de tierra en la zona, se obtiene de los mapas urbanos de avalúos que se utilizan para propósitos de impuestos a la propiedad inmobiliaria. Este método se aplica en ciudades como Blumenau, Curitiba, Porto Alegre, Salvador y São Luis.

Contrapartidas por derechos de construcción [67]

Los instrumentos en esta categoría están basados en la separación de los derechos de construcción de los derechos de propiedad, lo que permite al sector público recuperar los incrementos del valor de suelo que resultan de derechos de desarrollo que sobrepasan la norma básica.

A lo largo del tiempo, los cargos cobrados han evolucionado, pasando de ser aportes ad hoc donde la compensación por derechos de construcción es negociada directamente con las autoridades, a un cálculo que depende de criterios definidos de antemano y que se aplican a cualquier promotor interesado en adquirir derechos de construcción adicionales. En lo que representa otro paso hacia reglas más sistemáticas y consistentes, la política se desplazó de los derechos de construcción extraordinarios, a cualquier derecho adicional que sobrepase un límite básico y a todas las propiedades en la ciudad o en una zona definida por el Plan Maestro.

La ley francesa procuraba poner de relieve la eficiencia en el control del suelo, reducir la inequidad social, y promover una mayor participación ciudadana en la planificación. Además, define un tope o techo de densidad de construcción (coeficiente de aprovechamiento del suelo) de 1 como un derecho en todo el país, con excepción de París, donde fue fijado en 1,5. Cualquier derecho de construcción por encima de estos límites (pero posible en la legislación local), debe pagar de acuerdo a los metros adicionales de espacio construido.

(TIF) Financiamiento del Incremento de Impuestos [79]

Los pasos del proceso son los siguientes:

1. Se propone un distrito y una agencia pública propone un plan para su reactivación económica una ciudad, una municipalidad, una autoridad relacionada con la reactivación económica. El distrito puede ser uno de los tantos proyectos que existen en diferentes partes de la jurisdicción. La iniciativa puede provenir de: los dueños de tierras y de la iniciativa del cuerpo gobernante.

2. Se desarrolla un plan financiero que compara los costos de las mejoras contra el incremento de los ingresos públicos que serán generados por los impuestos a la propiedad (y quizás otros) como resultado del incremento en los valores de la propiedad y la actividad económica. El incremento en los ingresos que puede ser capturado por el distritos es, entonces, comparado con los costos de las mejoras. En el caso de un incremento impositivo éste es realmente una rebaja de futuros impuestos que se dedica al beneficio de las propiedades.

3. Si el plan es adoptado la base impositiva se congela al valor original o valor de base. Se realizan las mejoras y se financian usualmente con bonos basados en la proyección de los incrementos futuros que tienen un valor superior a la base. La jurisdicción y los gobiernos que se le superponen continúan realizando la recaudación de impuestos basados en el monto de la base (previa al incremento). El incremento de los impuestos es utilizado para pagar los bonos que fueron vendidos para hacer las mejoras y quizás para cubrir otros gastos administrativos.

4. Cuando la deuda se retira el incremento en la base impositiva del área del proyecto se retorna a la base impositiva general de las jurisdicciones. Si el proyecto es exitoso, la nueva base impositiva es mucho mayor. Si el proyecto no es exitoso, entonces no se puso en riesgo el crédito general del gobierno.

El financiamiento de incremento de impuestos o financiamiento por distribución impositiva, consta de:

- Haciendo que la captura de valor sea políticamente aceptable
- Como un incentivo fiscal, vía diferimiento de impuestos para cubrir los costos de: infraestructura, limpieza del medio ambiente, desarrollo de propiedades en las áreas céntricas de las ciudades

- Sus orígenes están en el proceso de renovación urbana auspiciado a nivel federal y la necesidad de hacer inversiones públicas que podían ser pagadas a través de la captura de impuestos a la propiedad
- El TIF es quizás la encarnación más acabada del concepto de autofinanciamiento
- El concepto se usa como una forma de pagar por mejoras públicas y algunas mejoras privadas previamente elegidas y, quizás otros servicios que son necesarios para generar desarrollo a través de agentes privados
- No requiere un incremento en las tasas de impuestos y provee una disminución en los futuros impuestos
- El instrumento raramente puede contrarrestar los aspectos negativos
- Son más populares en proyectos comerciales o de fines mixtos
- La importancia de estimar el impacto económico es ver si el subsidio que el TIF representa para un proyecto determinado está contribuyendo con un beneficio neto económico para la comunidad como más empleos, más actividad económica, valores de propiedad más alto, etc.
- Los servicios provistos y la inversión en infraestructura financiada por el incremento impositivo deberían contribuir directamente a la realización de un incremento en valor y en actividades que pueden ser gravadas impositivamente.

(ZEIS) Zonas Especiales de Interés Social [80]

Zonas Especiales de Interés Social – ZEIS enfocando las “ZEIS de vacíos urbanos” que consisten en la inclusión en la zonificación de las: ciudades de terrenos y grandes áreas de tierra destinadas a la implantación de vivienda de interés social en áreas vacías de preferencia insertadas en regiones dotadas de infraestructura

Formulada en el ámbito de la lucha por el reconocimiento e integración definitiva de los asentamientos irregulares a la ciudad en la década de 1980 la demarcación de ZEIS: en los planes directores y leyes de uso y ocupación del suelo municipal terminó transformándose después de su inclusión en el Estatuto da Cidade Ley federal 10257 de 2001 en uno de los principales instrumentos de política de suelo adoptados por los municipios volcado a la implantación de programas y proyectos habitacionales

ZEIS de regularización: para reconocimiento de derechos de posesión, regularización y viabilidad de consolidación.

ZEIS zonificación incluyente: viabilidad en soporte de suelo para la promoción de vivienda de interés social por desarrolladores públicos y privados (uso más innovador del instrumento), o como para la constitución de reservas de tierra pública para vivienda de interés social en áreas consideradas por el plan director municipal como subutilizadas o vacías. El objetivo es el invertir la lógica predominante de la zonificación y protección de valores de suelo de los mercados de medios y altos ingresos destinando esas tierras para los mercados de bajos ingresos además de colaborar para una buena utilización de áreas subutilizadas y áreas vacías más centrales en las ciudades. Varias de estas políticas parten del supuesto de que los costos de producción de habitación reflejan, entre otros, lo que es permitido por las leyes de uso y ocupación del suelo y así la imposición de vivienda de interés social estaría combinada a: incentivos que amplían la “productividad” de los terrenos viabilizando así el negocio inmobiliario. Por otro lado, estos mecanismos también podrían ser interpretados como forma de recuperación de la valorización de la tierra en beneficio de la colectividad sobre la forma de producción de vivienda de interés social. Utilizada para aumentar la oferta de vivienda de interés social en determinadas localizaciones donde los mecanismos puramente mercantiles tendrían como efecto profundizar los procesos de segregación socio-espacial como es el caso de los suburbios norteamericanos o áreas de renovación urbana generalmente centrales donde los procesos de gentrificación han ocurrido. Ej. Diadema, Salvador (Bahía) y Fortaleza (Ceará) capitales del Nordeste de Brasil. Las ZEIS requieren de una activa gestión de la política habitacional: la simple demarcación de ZEIS no es capaz de

inducir un uso habitacional de interés social. Es necesaria una articulación entre: el poder público, propietarios, movimientos sociales organizados en pro del estímulo a hacer disponible tierras para la construcción de vivienda de interés social. Los argumentos a favor de la diseminación de las ZEIS en América Latina consisten en producir vivienda preventivamente anticipándose a las necesidades a fin de evitar los altos costos de la urbanización ex post, procesos traumáticos y demorados que también tienen como desafío enfrentar la dificultad de integración completa con los barrios vecinos

(CEPAC) Certificados de Potencial Adicional de Construcción [76]

En síntesis son la Subasta de Derechos Adicionales De Construcción: Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPACs) que se utilizan dentro de las Operaciones Urbanas en Brasil, como por ejemplo se han utilizado en: Faria Lima, Agua Espraída, Porto Maravilha, entre otros. En vista de las dificultades que presenta el avalúo del cambio en los derechos de construcción una solución ingeniosa es la que depende de lo que los promotores están realmente dispuestos a pagar (o a ofrecer) bajo condiciones competitivas de mercado. La idea central es que el nuevo desarrollo potencial, representado por diferentes tipos de uso del suelo y derechos de construcción adicionales, y creado por rezonificaciones e inversiones públicas en zonas bien delimitadas, no debe estar disponible gratuitamente, como en el pasado, sino subastado entre los interesados en aprovechar los futuros beneficios económicos que resultan de las intervenciones públicas

En Brasil, funciona a través del municipio, quién emite CEPACs, derechos de construcción para ser adquiridos por promotores que compiten a través de subastas electrónicas públicas (en la bolsa de valores) reguladas por la Comissão de Valores Mobiliários (CVM). La CVM registra la operación urbana a la que están vinculados los CEPACs en el plan director, autoriza las subastas y supervisa cualquier iniciativa de cambio en el plan. La licencia para construir por encima del coeficiente básico de aprovechamiento dentro de un área definida, requiere un pago en CEPACs basado en el número de metros cuadrados adicionales que el promotor solicita hasta el límite definido para la zona afectada. Por lo general, se necesita un CEPAC por cada metro cuadrado de derechos de construcción adicional, pero, dado que los barrios o zonas dentro del área delimitada pueden diferir en calidad, se hacen ajustes en un rango entre 2 y 0,5 m² para localizaciones menos o más deseables. La operación urbana generalmente incluye rezonificación y mejoramiento de la infraestructura asociada, lo que, a su vez, puede dar servicio a un volumen definido de edificaciones de acuerdo al plan.

Los recursos obtenidos por la subasta de CEPAC serán colocados en el perímetro de la urbanización u operación urbana, por lo que en función de este proyecto de reestructuración y esa venta de edificabilidad va a financiar: las obras, todo el funcionamiento urbano, las expropiaciones (en caso de hacer falta), la vivienda de interés social, se van a financiar los terrenos necesarios para la zona de interés social (ZEIST), las infraestructuras de movilidad, como el transporte colectivo metro, etc.

1.- Primer paso: es elegir uno (o varios, según se requiera) de los instrumento de financiamiento (mencionados anteriormente).

2.- Lo que sigue como segundo paso es el de definir las estrategias para el desarrollo (económico, social, urbano), ósea, definir la visión, dentro de las cuales se incluyen los diferentes tipos de inversiones que se necesitan llevar a cabo y tienen como eje rector el hacer planes a largo, mediano y corto plazo con base en decisiones políticas reflejadas en normas, instrumentos o programas que tendrán como centro el **buscar el financiamiento a través de una gestión del suelo, considerando:**

- Atraer inversiones/incentivarlas
- Generar ingresos públicos; para cumplir objetivos de la planeación de la ciudad

- Uso de la gestión del suelo como objetivo para conducir el desarrollo urbano; suelo usado como incentivo del desarrollo urbano y generar ingresos públicos.
- Acuerdos/asociaciones publico-privados (nacional e internacional – global), arriendos o alquileres de tierras para construir/edificaciones ya terminadas, o ambas, para comercio y oficinas, industria, bodegas (tan necesarias ahora con la ahora compra en línea), etc. (por cierta cantidad de tiempo que sea redituable como 25 años).
- Definir el tipo de intervención en áreas de sensibilidad especial a fin de: reorientar los procesos urbanos, crear nuevas identidades urbanas, crear nuevas áreas económicas (enclaves territoriales) que tengan capacidad de promover entornos protegidos de la violencia y pobreza urbana, que sean más favorables a las inversiones privadas nacionales e internacionales, papel instrumental en la planificación estratégica, contribución a la productividad urbana, eficacia para reforzar la competitividad de la ciudad, tienen peso en el valor del suelo que los sustenta, pueden ser mecanismos de potencial de autofinanciamiento y viabilidad, pueden ser fuerza estimulante que impulsa cambios urbanos inmediatos, etc.
- Capaces de afectar valores del suelo y en consecuencia de su uso
- La intervención puede traer como consecuencias que tome parte de un papel en la refuncionalización de suelo, predios o áreas de la ciudad se vuelvan catalizadores de procesos urbanos que pueden a su vez: transformar sus alrededores o la ciudad, acentuar la polarización socioespacial preexistente, intervenir en áreas de sensibilidad especial

Se define también la forma de la recaudación de ingresos:

- Desarrollo PIB, generación de empleos, flujo económico (relación de esto con GPU) (retomando conclusiones cap I.)
- Obtención de fuentes de nuevos fondos que, a su vez, se inyectan en la economía local para mejorar la calidad de las comunidades locales mediante la prestación de servicios sociales (educación y salud), desarrollo de proyectos económicos, modernización y ampliación de infraestructura básica y la generación de empleos; aeropuerto, espacio público, mejoramiento de la comunicación, etc.
- Recaudar impuestos directos e indirectos que llegan a sumar el 35% de los ingresos de las empresas privadas o según se acuerde; esto como mecanismo de recuperación de plusvalías, resultantes de las inversiones públicas, ya que el estado paralelamente puede estar llevando a cabo trabajos de rehabilitación, regeneración de los que se benefician. El dinero recaudado se va a un fondo del que se toman recursos para llevar a cabo no solo inversiones en el ambiente construido sino también en programas sociales como viviendas, acilos, equipamiento para educación, salud, cultura y recreación
- Programas de generación de ingresos para capturar los incrementos del valor del suelo y usarlos para definir zonas de vivienda social intraurbana y otorgar subsidios y/o financiamiento para su construcción.

Algunos profesionales, en especial, los críticos de la planificación urbana abarcadora, encuentran los instrumentos de recuperación de plusvalías útiles como estrategia para viabilizar el desarrollo urbano de gran escala, o como garantía para la sostenibilidad de proyectos individuales. [67-12]

3.- El tercer paso es definir los elementos necesarios para que se puedan recaudar los fondos esperados y estos se logren invertir en la aplicación de las estrategias de desarrollo previamente definidas:

- Tener elementos de medición que comprueben que la fuente de ingresos de los negocios, de los beneficios que obtienen los usuarios de las oficinas por ubicación y acceso a recursos/servicios urbanos, vienen de las inversiones públicas en programas de mejoramiento y gestión del suelo.
- El sector público necesita estar tremendamente organizado y trabajar bajo un esquema de **transparencia** y tener asignada las labores de planeación, coordinación y gestión a un área capaz de llevar a cabo estas tareas con eficacia y tener claro que esto será a través

del desarrollo y aplicación de una buena metodología de trabajo que se obtendrán de manera directamente proporcional buenos ingresos. Teniendo claros los objetivos de recaudación, la forma de obtener los recursos con esquemas de negocios claros donde todos absorben cierta parte del riesgo y teniendo el apoyo en instrumentos de análisis y proyección de las ganancias de los Grandes Proyectos Urbanos. Para poder trabajar con promotores nacionales e internacionales de **calidad** el sector público debe de mostrarse en el mismo nivel en calidad de trabajo que permita proyectos de sofisticados y de mayor envergadura.

- Se necesitan fijar **metas con visión a corto y largo plazo** en las negociaciones previendo que ambas partes absorban el riesgo y la ganancia en partes iguales.
- Un buen **sistema jurídico** adecuado para sustentar y celebrar las negociaciones en el desarrollo de bienes raíces, prestamos, formas de financiamiento, etc. es indispensable para lograr estabilidad y la formación de sociedades serias.
- El sector público necesita tener una visión total e integral de la ciudad teniendo claro sus necesidades para un bienestar social y las necesidades que demanda el libre mercado, ya que sólo dominando estas dos perspectivas y aterrizándolas a través de programas dentro de una planeación estratégica será que se logren cumplir las metas.

Si se tiene todo esto perfectamente definido (tres pasos), se puede iniciar con los proyectos de densificación de vivienda intraurbana, o con la permisividad de Grandes Proyectos Urbanos en la Ciudad de México, y al definir estos tres pasos se definen los objetivos a cumplir para evitar que se pierdan grandes oportunidades, tiempo dinero, esfuerzo y situaciones de éxito en el espacio urbano. Teniendo en cuenta que es una gran pérdida para la ciudad cada vez que se construye “algo”, ya sea un proyecto grande o pequeño, que una vez construido es casi imposible dar marcha atrás a sus repercusiones negativas o lograr que este genere impactos positivos que hubieran sido adecuados para la zona en ese predio específicamente., por esto es importante llevar a cabo planeaciones con visión regional y definir todos los detalles previamente.

Definir objetivos urbanos y apoyarse en estos instrumentos genera:

- Una mayor participación ciudadana con sentido de pertenencia al desarrollo de la ciudad
- Propenden por una redistribución de la tierra de manera equitativa al constituirse como una herramienta útil en el afianzamiento del rol y la definición de la vocación de la ciudad
- Identifican la manera en que se presentan las dinámicas en el territorio y su proceso evolutivo
- Velan por la concreción de obras públicas al viabilizar la ejecución a partir de una planificación

La importancia de tener estudios económicos y planes de financiamiento para los GPU en la ciudad:

En estos últimos años se ha agregado una dimensión más al patrimonio: su estudio desde el campo de la economía y su rol en el mercado. Parece ser que el mercado y su lógica fueran la medida de todos los aspectos de la vida en la década de 1990, signada por la globalización, el retraimiento del rol del Estado y la adopción de modelos neoliberales de la economía. [30:101] Margarita Gutman hablaba aquí de patrimonio, pero en realidad esto aplica a todos los proyectos, no sólo a los de patrimonio, nos guste o no es una realidad de la que necesitamos partir nuestras discusiones y hacer propuestas que partan de esta realidad para transformarla o poco a poco ir la dirigiendo hacia su evolución más práctica. En esta línea de pensamiento se están desarrollando estudios sobre la economía del patrimonio que tratan de esbozar nuevas metodologías para el manejo de las decisiones y la evaluación de resultados". En definitiva considero que esto es una gran manera de tomar la realidad, analizarla y ver cómo dirigirla con una intención de bien común partiendo de datos duros que nos den veracidad de palabra y exponer a los actores económicos nuestras propuestas. En este caso enfocadas a la vivienda, definiendo cómo el considerar el hacer ciudad desde las intervenciones de (GPU) Grandes Proyectos Urbanos en la ciudad puede aportar a combatir al déficit de vivienda de interés social y al mismo tiempo dar beneficios económicos a los inversionistas (actores económicos y privados). Desde ese enfoque, se propone considerar al patrimonio instalado como un activo de capital, específicamente como capital cultural, en la misma línea de interpretación con la cual se habla de capital social. Como tal, si no se mantiene, se

deteriora. Pero si se lo evalúa solamente en términos económicos monetarios, se restringe la misma naturaleza cultural del patrimonio a solo los términos del mercado, que por su misma índole no puede crear valores culturales, ni selecciones identitarias.[30:102] Reflejando este pensamiento de Margarita Gutman a la vivienda de interés social dentro de GPU y eligiendo uno de estos mecanismos de financiamiento del suelo urbano, cada uno con sus particularidades, permite diferentes formas de inversión y obtención de los recursos según se requiera en la zona de intervención para el logro de integrar a la vivienda social al desarrollo urbano e introducirla al mercado de vivienda.

Una vez definida la estrategia de desarrollo y las herramientas de financiamiento del suelo, es necesario diseñar Planes Generales Urbanos con Grandes Proyectos Urbanos (GPU's).

3.3.c Definición de Planes y Grandes Proyectos Urbanos (GPU) que incluyan vivienda social

Para lograr en la medida de lo posible una acertada “definición de Planes y GPU's que incluyan vivienda social”, todo debe partir de **¿Qué requiere la ciudad y sus ciudadanos?** Si el déficit de tal sector social es tal, considerar ese tanto de vivienda, dentro del GPU, y así definir tanto de áreas verdes, tanto de transporte, tanto de equipamiento, etc. El GPU tiene que ser una respuesta a tanta densidad, de tales edades y a la expectativa tal de funcionamiento de la ciudad para lograr que sea competitiva, eficiente, compacta, etc. Con la consideración de esos datos duros observar la ciudad y estudiar dónde podría ponerse cada cosa y definir qué esquema se requeriría para ubicarlo estratégicamente y fomentar el bienestar, evitando la tendencia negativa que puede generar un GPU si no se tiene especial cuidado y atención a los detalles.

Partiremos de la vivienda, por ejemplo, ya sabemos cuanta vivienda se requiere en cada delegación el déficit y la prospección de la misma según la demanda, y si no se tiene claro es necesario generar estudios e investigación que lo definan. Es importante tener estos datos claros. Considerando estos datos, se puede definir lo que se requiere que los proyectos urbanos. Con la consideración de esos datos duros, observar la ciudad y estudiar dónde podría ponerse cada cosa y definir qué esquema se requeriría para ubicarlo estratégicamente y fomentar el bienestar, evitando la tendencia negativa que puede generar un GPU si no se tiene especial cuidado y atención a los detalles. Conociendo la densidad de los proyectos, se puede realizar una corrida financiera, para determinar el costo de su construcción; inversión necesaria, así como los valores comerciales de venta dentro del mercado, lo que define el monto esperado de ingresos. La diferencia de esos montos da como resultado la “ganancia” que se obtendría por el desarrollo del proyecto.

Desde la norma urbana se define el porcentaje que de esa ganancia se debe de otorgar al sector público para que lleve a cabo todos los servicios urbanos necesarios para abastecer al proyecto y a sus usuarios. Se le ofrece a los desarrolladores instrumentos de financiamiento, así como se definen ciertos incentivos fiscales, etc. También se definen los instrumentos que permitan la definición de las cargas urbanísticas y la forma en que estas serán recaudadas.

Los Planes definirán entonces, zonas de alta y baja densidad, predios que requieren de cambio de uso de suelo, la cantidad y localización de servicios urbanos (equipamiento infraestructura, movilidad y transporte, elementos necesarios para lograr un tejido social, etc.) y de vivienda social necesaria para satisfacer la demanda en la zona, también se define la forma en que todo esto se financiará (las reglas del juego o condiciones para el otorgar los derechos de desarrollo).

Con la definición de planes, se busca cumplir con una gestión de suelo eficiente a través de otorgar el máximo mejor uso del suelo. Esto otorga más densidades de construcción o cambios en el uso del suelo (según se requiera) para cumplir los objetivos de ciudad, de los cuales los

desarrolladores se ven beneficiados al poder construir proyectos más grandes o con mejores usos de suelo, su predio se valoriza. Al sector privado, se le garantiza cierta ganancia extra por la valorización de su predio, así como también se le garantiza que el sector público se encargará de que el proyecto fluya sin contratiempos sociales o burocráticos y que al final el resultado beneficiará a todos sus actores (incluyéndoles a ellos como sector privado) y a la ciudad. Los planes, definen la vivienda requerida y qué densidad y cómo se integrará con lo existente, considerando la densidad existente y lo que se requerirá como infraestructura con tal capacidad para lograr tal eficiencia, lo mismo con el equipamiento, espacio público, área verde por habitante, movilidad, etc. y se necesita “planear” a través de establecer programas estratégicos por alcaldía, colonia, manzana, barrio o plan para que atiendan sus correspondientes necesidades y le queden claras a todos los actores desde el inicio.

Hay que destacar que para lograr esto, el sector público necesita de una gran capacidad de coordinación, visión y estrategia. La situación es, que desde su estado actual, no se cuenta con lo requerido para cumplir con este nivel de exigencia y eficiencia, por lo que no se puede comprometer a lograrlo y es necesario que lo haga; este tema lo trataremos a detalle más adelante (ver Cap. IV, sección 3.4.k).

CONCLUSIONES DE TESIS

3.4 Concertación, Claridad y Participación en Grandes Proyectos Urbanos (GPU) con visión integral de ciudad y vivienda.

Los Grandes Proyectos Urbanos (GPU) son la esencia de la planificación urbana, la cual *más que un desafío técnico, la crisis de la planificación urbana encierra un desafío político. En torno a la distribución de las externalidades se enfrentan, de una parte, las fuerzas económicas que se han hecho fuertes en las ciudades y, de otra, los intereses y valores de sus habitantes. Las propuestas innovadoras de la "planificación urbana estratégica" no escapan a este desafío, aunque lo encararan de mejor manera en la medida que enfatizan los aspectos relacionados con la capacidad de gestión pública. La esencia de la planificación urbana estratégica no está en el gran proyecto sino que reside en la dialéctica que se produce entre el Plan (que incluye diagnóstico y objetivos) y los grandes proyectos, en las relaciones de negociación que se establecen entre los actores más fuertes y en la movilización social que pueda favorecer [87]* (ver esquema a continuación). Este desafío político, encierra una gran cantidad de conflictos y la gestión pública se ve rebasada en su capacidad para atenderlos, por lo que se generan situaciones urgentes que se resuelven al vapor generando inconformidades entre la sociedad civil que ante la falta de transparencia y claridad de la información y de la metodología en la toma de decisiones urbanas genera sospechas de corrupción, así como el potencial deterioro de la ciudad con proyectos que carecen de información que respalden que su existencia fue producto de "la mejor decisión" en beneficio de la ciudad.



Grandes Proyectos Urbanos y vivienda intraurbana: La importancia del estudio de los grandes proyectos u operaciones urbanos en el momento actual deriva de la profunda transformación que

está generando el proceso de globalización, redefiniendo las funciones de las ciudades y colocando la cuestión de la competitividad de las mismas, con todo lo problemático y discutible que significa la aplicación de este concepto económico para el desarrollo urbano, en un primer plano en la planificación del desarrollo de las ciudades. [71] Asumiendo esto, que este concepto de Gran Proyecto Urbano (GPU), es lo que se aplica a las ciudades dentro de este sistema económico globalizado, necesitamos que en su aplicación podamos sacarle el mejor provecho posible en beneficio de nuestra ciudad y para ello, nos enfocaremos en el análisis de cómo lograr que estos den viabilidad a la inclusión de vivienda social en la zona intraurbana de la ciudad, logrando completar el concepto de “vivienda intraurbana” buscando el acceso equitativo, heterogeneidad y sin segregación socioeconómica residencial. No es casualidad que estén apareciendo cada vez más y más proyectos de usos mixtos de grandes dimensiones. Estos están respondiendo a la necesidad de reciclar el suelo que existe para darle un mayor aprovechamiento, así como el de renovar construcciones y edificios existentes. Por lo que se requieren instrumentos de gestión del suelo que permitan la realización de esta necesidad adecuadamente y en beneficio de la ciudad y que exijan el entendimiento de la zona a intervenir en un amplio espectro y abarcando las diferentes escalas de acción. Siendo que la viabilidad de estas acciones sólo es sustentable a gran escala y esta escala de intervención es benéfica sólo si se entiende su problemática antes de intervenirla y se generan propuestas estratégicas integrales y holísticas. Estos planteamientos se vuelven altamente complejos ya que consideran varios actores públicos, privados y sociales/civiles y es necesario tener presente que las fuerzas económicas que permitirán o afectarán al proyecto son de escala global además de la local.

En el cap. I, los procesos globales influyen y dictan las pautas en el desarrollo y consolidación de la ciudad. Así como también subrayamos el hecho de que el motor de los proyectos en la ciudad en sus diferentes escalas son los *capitales dirigidos a la inversión inmobiliaria cuya rentabilidad tiene como condición básica la localización en áreas de oportunidad* y que esto no está mal si esto se considerara y fuera un elemento más dentro de las múltiples necesidades que tienen los diferentes actores y/o ciudadanos y todo esto en conjunto formará parte de *políticas públicas específicas con objetivos de renovación urbana. (25:263)*

En el cap. II., concebimos el problema de la vivienda en la CDMX, como un proceso en evolución, en donde a través del tiempo se materializan los intereses económicos, políticos y sociales que se llevan a cabo en el territorio, definiendo como consecuencia el *modus vivendi* de sus ciudadanos.

En el capítulo III, se analizaron todos los procesos urbanos que se llevan a cabo y definen el actual problema del suelo y en como este se relaciona con la producción de vivienda. Evidenciándose la importancia de la gestión del suelo, siendo que una planeación estratégica podría lograr una mejor propuesta de vivienda, evitando el tratar de atender el problema de la vivienda como si sólo se definiera por su concepción espacial por separado como si solo fueran 4 paredes y un techo

En este capítulo IV, se busca partir de todos los conceptos anteriormente desarrollados y utilizar lo existente para hacer una propuesta que contemple todas y cada una de las características de la vivienda intraurbana en el desarrollo de una propuesta. Analizar si es necesario, redirigir esfuerzos hacia alguna dirección o reforzar algún instrumento que permita se desarrolle mejor la vivienda intraurbana permitiendo su acceso equitativo, principalmente a la vivienda social –intraurbana y no nos perdamos ante una falta de definición clara de su espectro de acción y de su área de influencia, considerando que cada acción o conjunto de acciones en la ciudad global de México, estas son de un valor importante y repercuten de tal o cual manera en el desarrollo de la vivienda al ser esta más que cuatro paredes y más bien un resultado de lo que define el funcionamiento y operación de la ciudad.

3.4.a Propuesta de Grandes Proyectos Urbanos (GPU's) y análisis de su integración en la planeación urbana de la CDMX.

Partiendo de los instrumentos con los que contamos y de entender su realidad e identificar qué está funcionando y que no, específicamente en CDMX para poder hacer una propuesta mas contundente de cómo utilizar mejor estos instrumentos:

Hemos abordado a los GPU's, pero cómo se relacionan estos "GPU's y los instrumentos existentes en la CDMX" que son desde los que gestan estos proyectos (ya sea a pesar de o partir de). Un **Gran proyecto Urbano (GPU)**, por lo general sus dimensiones y su escala supera la capacidad de coordinación y de gestión de parte de la autoridad (del sector público) que con el apoyo de la capacidad normativa, la existencia de instrumentos y mecanismos del desarrollo que existen al amparo de su jurisdicción se logra poder ordenarlo y dirigir su esquema de desarrollo dentro de su entorno inmediato y contexto dentro de la ciudad. Para ello en la Ciudad de México la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)** cuenta con el apoyo en la Ley, que dice que es considerado como GPU en la CDMX, cuando este necesita de un "**Dictamen de Impacto Urbano (DIU)**" y este se define o se basa en la *Ley de Desarrollo Urbano, Artículo 64. Quienes lleven a cabo construcciones que requieran DIU se sujetarán a las siguientes disposiciones, así como a las que establezca el Reglamento de esta Ley:*

- *Considerar acciones para la captación de agua de lluvia*
- *Destinar la superficie de terreno para el equipamiento urbano y de servicios;*
- *Sujetarse a las normas de ordenación (NGO) que expida la Asamblea*
- *Transmitir a título gratuito al Distrito Federal, el dominio del porcentaje de la superficie total del terreno, que señale el Reglamento de esta Ley, "Donación".*

Por ejemplo, se establece que proyectos mayores a 10,000m² requieren de un **Estudio de Impacto Urbano (EIU)** y que SEDUVI ejecute un DIU siendo a través de *Ley de Desarrollo Urbano del D.F., Artículo 93. El cual dice que el reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un DIU o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los Peritos en Desarrollo Urbano (PDU) autorizados deberán presentar el EIU previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la SEDUVI, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las Medidas de Integración Urbana (MIU) correspondientes. Las MIU contenidas en el DIU deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la SEDUVI verifique por sí o por las dependencias correspondientes (SACMEX, SEMOVI, SEDEMA, INBA, INAH, SCT, entre otras) que dichas MIU han sido cumplidas. En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del DIU se requiera el de una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes. [28]*

La norma está solicitando que para un GPU el desarrollador o promotor a través de un PDU quién deberá de elaborar el EIU ad hoc a las características del proyecto y este deberá de ser entregado a SEDUVI concluyendo con la definición cuantitativa y cualitativa del "Impacto Urbano" que este proyecto causará a la ciudad y a su vez dentro de este mismo estudio se haga una propuesta de las MIU con que mitigará el impacto y cómo exactamente el proyecto se podría integrar a su entorno urbano en la zona de la ciudad den la que se llevará a cabo y es la SEDUVI, que validará y aceptará este proyecto a través de la emisión de un DIU donde valida las proposiciones del PDU para el proyecto. Las cargas urbanísticas, que describe Gómez del Campo [83], dentro de esta norma podríamos considerarlas como la "donación" que se solicita a manera de "pago en especie" como la transmisión del 10% del predio que tiene que dar el particular a SEDUVI, para que esta le de uso como fines públicos o área verde, esto está vigente y se aplica, aunque muchos desarrolladores se amparan y Gómez del Campo tiene razón no esta claro el destino u objetivo de este % de donación del predio aunque en un proyecto que trabaje el donar este 10% nos sirvió para negociar ya que el proyecto estaba cerca de una estación de metro y con estos m²

adicionales se podía mejorar la plaza de acceso a este y se beneficiaban los usuarios del metro y nuestro proyecto, ósea, que todo depende de las “negociaciones y visión de los actores que resuelven esta negociación.

Por qué hacer GPU's en la CDMX y qué los define o caracteriza:

Un **GPU**, qué tipo de intervenciones urbana es: estos proyectos pueden ser la recuperación de centros históricos; la construcción de sistemas de transporte público masivos, la reutilización de antiguas zonas industriales, militares, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias, etc.; la rehabilitación de grandes áreas de vivienda degradada; la construcción de nuevas zonas turísticas o recreativas, etc. Pueden estar enfocados a ser grandes construcciones de infraestructura urbana o/y grandes proyectos urbanos de corte emblemático. Lo anterior introduce matices en la valoración de los efectos en este tipo de grandes intervenciones sobre la ciudad. A esta diversidad se agregan los problemas de la definición de la escala y la multiplicidad de actores presentes que caracterizan este tipo de proyectos urbanos. En esta diversidad encontramos factores determinantes y lógicas de actuación muy diferentes que obedecen a la compleja heterogeneidad de los intereses presentes, dificultando la conceptualización de los llamados genéricamente GPU. Este es uno de los puntos que es urgente debatir.

Con base en Mario Lungo [71] podemos decir que la concepción de un “**proyecto urbano**” no se limitan a los aspectos espaciales, es una actuación pública sobre un segmento de la ciudad pero articulada a una visión global de la misma y a los problemas económicos y sociales. Esta concepción surge como respuesta a la contradicción que surge entre los proyectos arquitectónicos de gran dimensión y los planes urbanos. Un “proyecto” urbano entonces compite con la de “plan urbano” al ser más atractivo para los inversionistas privados, al permitir precisar dentro de un “proyecto urbano” las propuestas espaciales e incluir, además de aspectos económicos claves, objetivos sociales, culturales y ambientales, y exigir el acuerdo de múltiples actores, entre ellos los privados, aunque estén conducidos por el poder público. Por lo que, un “**GPU**” son grandes obras emblemáticas, grandes operaciones urbanas que asumen, en muchos casos, la forma de programas de intervención a través de un conjunto de acciones urbanas de nivel intermedio que por su integración tienen un profundo impacto en el desarrollo de una ciudad, es una noción polisémica, pero se puede entender como el hecho de articular una estrategia fuerte alrededor de apuestas urbanas y socioeconómicas de gran dimensión y larga duración que inciden en el desarrollo de una ciudad. No debe, sin embargo, limitarse a una acción urbana específica como un proyecto arquitectónico de gran dimensión, ni confundirse con el proyecto de ciudad.

Finalidad de los GPU o intervenciones urbanas, metodología, pros-cons, y elementos a cuidar:

Una intervención urbana debe, entre otras cuestiones, tener las siguientes características:

- Preparar a la ciudad para su vocación futura
- Ser factible; pasar de la oferta a la demanda y guiarla
- Ser de carácter estratégico
- Apoyarse en las características del lugar
- Contar con una conducción/coordinación/gestión fuerte durante toda su ejecución

En síntesis, debe ser un programa motor, una palanca para el desarrollo de la ciudad (Masbounji, 2001). Se insiste en que no debe pensarse que cada proyecto o intervención va a resolver uno solo sino varios problemas, a distintas escalas y con varias funciones (Borja, 2001). [71]

Lungo recomienda conocer la escala y dimensiones de los distintos niveles de intervención urbana para que en función de ello se generen propuestas analíticas. Cada dimensión tiene características específicas, y se desarrolla en una esfera política, social, económica y cultural distinta.



Mapa No.58 Fuente: [Imagen 22]

Se ha escrito mucho sobre los efectos negativos que tienen los Desarrollos Urbanos de grandes dimensiones, por lo que aquí sólo quiero mencionar que estoy consiente de que creo firmemente que si se sigue un plan estratégico bajo la definición de “proyecto urbano” y GPU se puede avanzar hacia intervenciones en la ciudad que cumplan las necesidades en la medida de lo posible y del esfuerzo invertido en ello de lograr que se de voz y se considere las demandas de los tres sectores público, social y privado en su ejecución. Lo que desarrollo aquí es una propuesta que busca contribuir a ver a los GPU como una alternativa, la cuál está condicionada al cambio en su concepción actual, proponiendo que hoy se incluya en el tejido existente de la ciudad consolidada y equipada a la vivienda social como un bien olvidado y necesario para el bienestar de toda la ciudad. También quiero resaltar aquí que el Estudio de Impacto Urbano (EIU) es actualmente casi el único instrumento “flexible” desde el cual se puede controlar, definir propuestas de integración y cobrar por los impactos que los GPU causan a la ciudad. Si se cambia su concepción y se aplica todos los conceptos que se han venido mencionando en este Capítulo IV sobretodo y en toda la tesis.

Críticas y efectos negativos más comunes de los desarrollos urbanos de grandes dimensiones:

- Han contribuido a una mayor segregación socio-espacial en las ciudades y al desplazamiento de población pobre (procesos de elitización social)
- Proyectos emblemáticos en una especie de “shoppinización” de la ciudad, pretenden ser una nueva manera de hacer ciudad y construir ciudadanía
- Forma de que el sector público comparta los riesgos de la iniciativa privada
- Los proyectos están en su mayoría pobremente integrados al desarrollo de la ciudad
- acentúan la polarización socioeconómica
- Están asociados a modificaciones en la forma de gobernabilidad urbana
- Por iniciativa gubernamental, canalizan el uso de recursos públicos para intervenciones privadas y les permiten quedarse los beneficios de la recuperación del entorno urbano (valorización de los capitales privados) donde se construyen estos proyectos
- Favorece una especulación de la tierra
- Provocan impactos ambientales negativos
- La llegada de empresas extranjeras ligadas al sector inmobiliario, la utilización de nuevos tipos de financiamiento a partir de los fondos de pensiones, y otros que configuran una nueva forma globalizada de construir ciudad

3.4.b Cómo estructurar un GPU que incluya acceso equitativo a vivienda (incluyendo la social) intraurbana

Problemática de los marcos normativos y los Grandes Proyectos Urbanos (GPU) en las ciudad:

La mayoría de los marcos regulatorios se caracterizan por dos rasgos fundamentales:

- Primero, un alto grado de **generalidad** que no corresponde a la diversidad del desarrollo que caracteriza a toda la ciudad;

- Segundo, una normativa excesivamente detallada y **rígida** sobre el uso del suelo que no permite adaptarse a las dinámicas de cambio urbanas.

Lo anterior explica la continua transgresión de las normativas urbanas vigentes en la mayoría de ciudades y es una de las fuentes reconocidas de **corrupción** en la gestión urbana. Contribuye, también, a crear muchas dificultades cuando se trata de plantear formas de **gestión de la tierra** flexibles y adecuadas a objetivos específicos. [71]



Mapa No. 59 Elaboración propia.

Los grandes proyectos urbanos se ven enfrentados así a regulaciones de gran generalidad y rigidez que se convierten, muchas veces, en obstáculos insalvables que impiden el cumplimiento de objetivos trazados.

Para solucionar este problema se han ideado varias alternativas:

- Crear regímenes regulatorios especiales
- Eliminar requisitos vigentes en el marco normativo general
- Autorizar usos de suelo no permitidos, etc.

Estas acciones, sin embargo, al ser adoptadas exclusivamente para estos proyectos, pocas veces se articulan a la regulación vigente para el resto de la ciudad, acentuando las desigualdades urbanas existentes y generando otras nuevas. (...) La planificación estratégica no ha podido, aún, dar una respuesta coherente y sostenible a este problema, especialmente porque opera en un contexto donde se tiende a desregularizar los procesos urbanos y a privatizar la gestión del desarrollo de la ciudad. [71]

Se vuelve de suma importancia que los “marcos normativos” sean flexibles, claros y específicos para evitar generalidades en situaciones de la ciudad que requieren de especial atención al detalle con planteamientos específicos que atiendan objetivos claves, según se requiere.

Otro elemento clave, es el peso de la opinión de sectores de la sociedad civil en torno a estos proyectos y de su movilización. Ya que estos llegan a tener suficiente poder para detener e imposibilitar proyectos.

Así como también es importante la autonomía del gobierno local, lo que le permite asumir el liderazgo en el diseño y ejecución de los grandes proyectos urbanos.

Estos tres elementos, requieren de un gran trabajo y capacidad de coordinación, generación de información y estudios específicos sobre la zona a intervenir con GPU, para obtener las demandas de la sociedad civil y hacerlas oír al plantearlas dentro del Plan territorial, así como una gran capacidad del sector público para de coordinación, gestión y liderazgo para el desarrollo de los proyectos urbanos. Teniendo claro esto, podemos concluir que el sector público necesita apoyo, trascendencia poder planear estratégicamente a largo y mediano plazo, para poder lograr tener

normas eficientes e inclusivas, tener de base una comunicación cercana a través de generar instrumentos y métodos para el conocimiento de la opinión urbana y aterrizar sus necesidades en un programa de ciudad.

*Uno de los mayores desafíos es convertir la concepción de estos grandes proyectos u operaciones en un **hecho participativo permanente** que vaya construyendo una visión compartida del desarrollo de la ciudad en parte integrante de los imaginarios urbanos colectivos construidos por actores múltiples. El hecho de que estén marcados por la incertidumbre y el largo plazo para su ejecución debe, por el contrario, ser aprovechado en sentido positivo y discutir si en lugar de la dicotomía entre partir del proyecto urbano para construir ciudad o a la inversa, no es mejor plantear que se trata de utilizar los dos caminos simultáneamente. Cuestiones más específicas como la relación entre estos proyectos y la planificación urbana a escala intermedia o como alternativa al “zoning”, entre otras, también merecen una discusión en profundidad. [71]*

Instrumentos Flexibles de Desarrollo Urbano:

Tema controversial, pero si sumamos todos estos aprendizajes expuestos en cada capítulo de esta tesis, tenemos que hace falta en la ciudad instrumentos flexibles que puedan aplicarse para el Desarrollo Urbano con bases sólidas, mas claros y adecuados a las necesidades particulares de cada proyecto, esta labor no es sólo de hacer mas normas sino de contar con información suficiente, estudios conocimiento de la zona, gente capacitada que pueda basarse en esa información, información que incluiría en ella la opinión ciudadana (ver en sección 3.4.c la propuesta de recolección de esta “data”) toda esta propuesta puede complementarse y sumar al esfuerzo y rescatar lo que vale la pena de lo que ya hacen los actuales instrumentos de la planeación urbana, definidos dentro de la Ley de Desarrollo Urbano de la CDMX, como lo son el polígono de actuación, la transferencia de potencialidad, el estudio impacto urbano, ambiental, de movilidad, seguridad y prevención de riesgos, etc. Se requeriría de hacer un gran análisis de los actuales instrumentos, medir su eficiencia, logros, áreas de oportunidad y tendencias negativas. Tener claro qué es lo que están logrando en la ciudad, qué tipo de proyectos se están desarrollando con estos instrumentos y analizar efectos deseados e identificar las causas de los efectos negativos no deseados (todo esto se desarrollaría dentro del instituto (ver en sección 3.4.c la propuesta). Considerando como base que en el desarrollo de un predio no solo debería de aplicarse el uso de suelo que le corresponde dentro del “zoning” realizado en el Plan de Desarrollo, sino considerar que la ciudad esta en constante cambio y que puede no ser la mejor opción el sólo aplicarlo y autorizar que desarrolle estrictamente lo que ahí se definió (sólo fue una propuesta en su momento y es necesario revisarla/valorar su vigencia hoy. Esto genera mucha controversia, pero bien coordinada, la flexibilidad traería muchos beneficios y la razón es que las necesidades de la zona y de sus habitantes pueden haber cambiado o se puede estar presentado una mejor propuesta para el desarrollo de esa zona. Considero que se puede hacer un mayor aprovechamiento del suelo, si se tratan estos como organismos vivos que necesitan especial atención al detalle hoy, y hasta potencialmente puede lograrse un mejor negocio y permitir un mejor desarrollo económico en la zona que sea redituable para todos. Esto es algo que no puede hacer por si solo un proyecto basado sólo en lo propuesto en el “zoning” y revisado a su ingreso ante ventanilla única y no porque ambos instrumentos este mal, sino porque los supera la complejidad de estos proyectos y no se tienen bases, no esta definido un claro criterio o metodología para poder llevar a cabo una toma de decisiones transparentes. Este tema es controversial, por que la “flexibilidad” de los instrumentos de planeación urbana tienen a la corrupción, aquí definiendo que es por la falta de bases sólidas para la toma de decisiones y capacidad de la gestión pública para responder a tan demandante asunto.

Existe una sobre regulación que se puede traducir en una desregulación que los promotores inmobiliarios utilizan a su beneficio al encontrar jurídicamente contradicciones o omisiones. Este es el peligro de que no exista una capacidad administrativa con un criterio de toma de decisiones conforme surgen conflictos en el espacio urbano y existan tantas normativas que se superponen de manera compleja y que complican la gestión del suelo urbano y traen

como consecuencia grandes proyectos inmobiliarios que están deteriorando el espacio habitable, el acceso a una vivienda para todos y el tejido social urbano.

Propuesta de complementación de marcos normativos para regular los Grandes Proyectos Urbanos y apoyar la necesidad de “flexibilidad”, pero sin perderse el control en el cumplimiento de los objetivos planteados para el desarrollo urbano de la ciudad, a través de generar herramientas que permitan una mejor toma de decisiones para que entre todos se determine qué puede ser lo que más le conviene a la ciudad y que incluya una participación ciudadana:

Se busca responder a las siguientes cuestionamientos/objetivos:

- Cómo evitar que se salgan de control los GPU, cómo evitar las potenciales contradicciones y externalidades negativas de un GPU
- Cómo estructurar, cómo generar una metodología para el desenvolvimiento e un GPU en el transcurso de todas sus fases
- Cómo flexibilizar/ser flexibles para atender cada caso o proyecto con todos sus detalles y particularidades locales, sin caer en corrupción
- Cómo podemos tomar mejores decisiones, cómo respaldar esas decisiones para dar “claridad” a los ciudadanos
- Cómo evitar en la medida de lo posible efectos negativos contradictorios que dificulten el logro del objetivo de que se incluya vivienda social dentro de los GPU y se tengan recursos para el financiamiento de los servicios urbanos y esta vivienda social intraurbana (sea viable).

[84] El problema más urgente que requiere ser resuelto a largo plazo es el financiamiento para atender los problemas de inversión en las obras que actualmente se requieren como servicios públicos (equipamiento, infraestructura, movilidad/transporte masivo, espacio público/tejido urbano, etc.) y financiar el acceso a suelo urbano con servicios y buena ubicación para la localización de vivienda social (intraurbana). Por lo que es necesario una manera sustentable de financiar la ciudad, actualmente se hace con un alto costo financiero y social, que ha venido dejando una gran deuda a la ciudad.

A largo plazo, para que la ciudad asegure una inversión pública constante, es necesario establecer un mecanismo que asigne un capital para el financiamiento a futuro de todas estas obras que se requieren y con ello, asegurar el bienestar de todos y cada uno de sus ciudadanos. Que la infraestructura llegue a todos equitativamente, que el equipamiento, los servicios y la vivienda sea accesible para todos a través de una movilidad integral y eficiente para todos igualmente. Hago hincapié en que *el sector público debe adquirir un papel dinámico en la gestión de los proyectos, transformando en cierta manera su rol tradicional, se insiste en que debe existir un liderazgo del sector público en la conducción de las intervenciones. Además de ser un ente que formula y ejecuta, debe generar los mecanismos de articulación entre actores y establecimiento de consensos en torno al proyecto.* [71:279] En términos generales se propone la separación de los “derechos de propiedad” de los “derechos de desarrollo/construcción/densificación/cambio de uso”. Así mismo, el establecimiento de instrumentos que permitan el financiamiento de obras públicas que aseguren su acceso a todos a través de recuperar las plusvalías generadas por acciones públicas. Consideramos que en la CDMX, al estar casi totalmente consolidada, las intervenciones serán a un nivel micro, por lo que proponemos el uso de 3 instrumentos:

- (1) Planeación zonal multiusos
- (2) Reagrupamiento Parcelario
- (3) Propiedad colectiva.
- (4) (CEPAC) Certificados de Potencial Adicional de Construcción

Con estos instrumentos se distribuyen costos y beneficios equivalentemente y se balancean derechos con obligaciones.

- (1) **Planeación zonal multiusos**, permite asignar mejores usos de suelo según valores máximos de suelo, ver que usos de suelo no rentables y usos de suelo rentables estén equilibrados y ubicados en donde mejor corresponden, esto con el objetivo de incluir y dar una localización adecuada a la vivienda social, por ejemplo.
- (2) **Reagrupamiento Parcelario**, es para dar cabida a un parque o una vialidad o algún equipamiento o servicios público que no exista en la zona, con este instrumento nos permitiríamos reordenar los usos y asignar densidades para reordenar el territorio y que las plusvalías que esto va a generar financien los usos no rentables nuevos.
- (3) **Propiedad colectiva**, es para que una vez que sea asignada la ubicación de la vivienda colectiva (siempre evitando ZEIST para evitar fragmentación) debe de existir mezcla de usos (para eso el uso de los dos instrumentos anteriores, y que en combo logren mejores resultados), se otorgue propiedad colectiva para dar fuerza a estos grupos vulnerables y evitar gentrificación y se pueda dar en arrendamiento la vivienda también (según se requiera o sea lo mejor).
- (4) **(CEPAC) Certificados de Potencial Adicional de Construcción**, son la Subasta de Derechos Adicionales de Construcción, la idea central es que la licencia para construir “por encima del coeficiente básico” de aprovechamiento dentro de un área definida, requiere un pago en CEPAC’s basado en el número de metros cuadrados adicionales que el promotor solicita hasta el límite de lo definido para la zona afectada (ósea, su predio). Este desarrollo potencial de un predio, es creado por rezonificaciones e inversiones públicas en zonas bien delimitadas, no debe estar disponible gratuitamente, por lo que es subastado entre los interesados. En vista de las dificultades que presenta el avalúo del cambio en los derechos de construcción, esta es una mejor solución al depender de lo que los promotores están realmente dispuestos a pagar (o a ofrecer) bajo condiciones competitivas de mercado.

Estos instrumentos no se han aplicado en México, pero existe experiencia internacional (en Latinoamérica y en otras partes) de los instrumentos: (1) Planeación zonal multiusos y (2) Reagrupamiento Parcelario, se han utilizado en Alemania, India, Países Bajos, Colombia, China, y Taiwán, y del instrumento de (3) Propiedad colectiva, se ha utilizado en E.U.A., Kenya, Puerto Rico, Brasil, y Uruguay, (4) CEPAC, se utilizan dentro de las Operaciones Urbanas en Brasil, se han utilizado en: Faria Lima, Agua Espraiada, Porto Maravilha, entre otros.

Su aplicación al contexto mexicano se haría a través de inspirarnos en sus principios y estos son:

- Mejores y máximos usos de suelo, sean otorgados al llevarse a cabo la planeación y financien usos de suelo no rentables pero necesarios para la ciudad.
- Solventar el déficit de vivienda social en la CDMX, evitar su mala ubicación en la periferia de la ciudad, ver que esta sea accesible y de la mezcla de usos de suelo necesaria para el correcto funcionamiento de la ciudad.
- Plusvalías de usos de suelo asignados desde la planeación urbana del gobierno local, sean adquiridas por un costo que permita distribuir beneficios y costos/cargas equivalentemente y se balancean derechos con obligaciones.
- Hacer espacio para los recursos urbanos, servicios, equipamiento, infraestructura pública, CETRAM’s (transporte público masivo), que tan necesario es en muchas partes de la ciudad, generar centralidades que eviten grandes desplazamientos para tener acceso a los recursos/servicios urbanos y/o aprovechas zonas con poca densidad que ya tienen en su haber estos.

Metodología de aplicación de estos instrumentos:

Para la aplicación de estos instrumentos, no hace falta el cambio a ninguna Ley o norma, al apoyamos en las bases jurídicas existentes que son suficientes para aplicarlo en CDMX a través del Gobierno de la Ciudad como Jefe de Gobierno y se pueden proponer desde cualquiera de estas capacidades estos mecanismos de financiamiento:

- Ley Orgánica Del Poder Ejecutivo y De La Administración Pública De La CDMX 13 de diciembre del 2018, Título segundo, capítulo único, Art. 10.

- Formular proyectos de reglamentos sobre Leyes del Congreso de la Unión relativas a la Ciudad de México y vinculadas con las materias de su competencia y someterlos a la consideración del Presidente de la República; Presentar al Congreso la iniciativa de Ley de Ingresos y el Proyecto de Presupuesto de Egresos en los términos previstos por la Constitución Local.
- Se tendría que definir el uso y forma de aplicación de estos instrumentos dentro del Plan de Desarrollo Urbano propuesto, estableciendo los objetivos a cumplir.
- Se tendría que trabajar en generar los reglamentos de las Leyes necesarios para definir las reglas del juego en la aplicación de estos instrumentos y lograr se cumplan los ideales.

Directamente podríamos empezar a aplicar estos instrumentos a través de la definición del uso de instrumentos existentes como:

- Zonas de Desarrollo y Corredores Urbanos
- (SAC) Sistemas de Actuación por Cooperación
- (EIU) Estudios de Impacto Urbano

Que ya están definidos en la Ley General de Desarrollo Urbano, pero esta no establece detalles, los cuales tendríamos que establecer a través de los reglamentos a la ley específicamente para estos dos mecanismos existentes. Así como también, nos estaremos apoyando en los Estudios de Impacto Urbano (EIU) y definiremos más a detalle como nos podemos apoyar más en estos y en la figura de (PDU) Perito en Desarrollo Urbano, que también ya existe pero requiere de aclarar ciertos detalles en su forma de aplicarse y funcionar.

La aplicación de estos instrumentos, beneficia a todos los ciudadanos y a la ciudad, al ver porque esta sea equitativa, pero si consideramos la situación actual en donde la Ley actual esta beneficiando al sector privado, se busca que la aplicación de esta metodología con la aplicación de estos instrumentos beneficie al sector vulnerable, que es el social y no implica subsidios cruzados. Para su aplicación se haría un análisis y se determinaría el perímetro de actuación para definir los predios que estarían dentro de un SAC , y a través de un fideicomiso público se gestionarían los ingresos. El estudio arrojaría el tipo de déficit que tiene la zona y definiría el tipo de servicios urbanos necesarios, incluyendo la mayor y mejor ubicación de estos según “zonificaciones” y “usos de suelo” existentes e ideales/objetivos a cumplir que serán propuestos; estos incluirán la cantidad posible de ubicación de vivienda social, densidad y localización.

En rasgos generales, el costo de los terrenos lo sacaríamos por medio del modelo de valuación de comparación de precios, por lo que compararemos el costo dentro del mercado de terrenos, y luego se lleva a cabo por medio del modelo de valuación por valor residual, la diferencia entre el valor con el uso actual y el valor con el uso futuro, esto, incluyendo el valor de lo que le corresponde al predio para pagar por los servicios urbanos que se necesitan en la zona a través del Estudio de Impacto Urbano (para asegurarnos que el monto cubre una cifra justa) y definir también el monto de colaboración para la vivienda social. Los pagos pueden ser en efectivo o en especie, por ejemplo con la aportación del suelo (que tenga el valor correspondiente). Nos apoyaremos en los Estudios de Impacto Urbano (EIU) que generarán los (PDU) Peritos en Desarrollo Urbano, que propondríamos que su participación como servidores públicos sean asignados a cada proyecto por medio de SEDUVI y no como suele hacerse hoy en día que son contratados directamente por el promotor inmobiliario, esto para neutralizarlos y que funjan plenamente como asistentes de la administración pública, buscando que su labor sea más transparente y evitar sesgo profesional o conflicto de intereses. El Estudio de Impacto Urbano (EIU) determina la cantidad de demanda (por usuarios) de agua que va a requerir este proyecto en este predio y el nivel de conflicto que causará por los usuarios flotantes y fijos en las vialidades a este predio (por ejemplo) y se traduce en lo que le corresponde pagar por m², definido por un porcentaje que le correspondería al proyecto pagar (en dinero o en especie) de los servicios urbanos y su aportación a la vivienda social.

Estos instrumentos están diseñados para equilibrar las cargas y beneficios que tiene la ciudad. La población actual se beneficiará de este mecanismo al serle asignada una cuota justa (pasamos casi tres filtros de valuación) para que trabajando en conjunto se defina la cifra más justa (que al

mismo tiempo sea realista) y cubra los costos de lo que se necesita realizar. Si estos instrumentos son perfectibles a través del tiempo y necesitan estar en constante ajuste según vayan surgiendo mejores soluciones al irse identificando con mayor claridad los problemas, por lo que la población futura heredaría la aplicación de estos mecanismos y seguro los seguirán evolucionando y adaptando para su mejor funcionamiento, y al ser esto costumbre se beneficiarán de que el gobierno local este acostumbrado a planear, a valorar y a establecer cargas justas para los beneficios que cada actor recibirá.

Para asegurarnos que las cargas realmente se usen para financiar las infraestructuras y equipamientos que se necesiten, además de incluir ubicación y construcción de vivienda social, sería a través de la aplicación del mecanismo existente del “SAC”, que funciona a través de un fideicomiso que buscaríamos cuidar al detalle que este sea “transparente y público”. Es en este fideicomiso en el que caen los recursos recolectados. Otra característica del SAC, es que delimita un perímetro dentro del cual se usarán los recursos recolectados para llevar a cabo las acciones previamente definidas en un Plan de Desarrollo del SAC. Hago hincapié que ese perímetro a la vez define los predios que participarán con cargas y siendo estos mismos los que serán beneficiados con la inversión.

Es importante aclarar que los instrumentos elegidos para la aplicación de cargas no es a través de impuestos, ya que estamos conscientes de que en México esto no funciona. Más bien estamos usando instrumentos de recuperación de las plusvalías que han sido generadas por la acción pública. Estos funcionan de la siguiente manera:

- Se detecta un problema dentro de la CDMX
- Se hace un estudio
- Se determina un SAC
- Se define un Plan de Desarrollo del SAC, con acciones para solventar el problema para incluir servicios públicos y vivienda social (en general)
- Se llevan a cabo diferentes valuaciones (apoyados en el Estudio de Impacto Urbano (EIU) también) para determinar los montos que cada propietario del predio necesita aportar, según el monto de plusvalía que se prevé que obtendrá de la realización de este proyecto definido y trabajado por esfuerzo del sector público y social y que le permitirá al sector privado gozar de los resultados de todo este trabajo, razón por la cual se le asigna un monto para aportar partiendo de las plusvalías que el predio recibió por parte de la acción pública (aumento de densidad de construcción, cambio de uso de suelo, etc.) y con este dinero (o aportación en especie, como puede ser suelo) se financian las acciones a llevar a cabo dentro del SAC.
- Según se requiera, se propone la alternativa de utilizar el instrumento de los CEPAC; estos tienen la ventaja de ser más manejables para financiar necesidades para proyectos públicos urgentes o a resolver en un corto plazo, pueden utilizarse independientes o en conjunto con los demás instrumentos (existentes y propuestos).

Metodología de aplicación de los CEPAC:

Propietarios de un predio que estén interesados en adquirir derechos de desarrollo para construir el máximo potencial permisible asignado a través del Plan de Desarrollo Urbano de su Alcaldía a su propiedad, deberán de solicitar los m² de desarrollo que requieran y entrar a la subasta. El dinero que se obtenga, será utilizado dentro del (SAC) Sistemas de Actuación por Cooperación definido a través de un fideicomiso público y transparente, para llevar a cabo las obras definidas y requeridas dentro del Plan del SAC; el monto mínimo será definido aproximadamente para dar inicio a la subasta que será previamente calculado por el Estudio de Impacto Urbano requerido para el proyecto que se pretende realizar, este definirá las Medidas de Integración/Mitigación del Impacto Urbano necesarias (reforzamiento de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos según lo demanda de la densidad arrojada por el proyecto defina como indispensable para su correcto funcionamiento sin afectar igualmente el entorno existente), las cuales se valorarán, cotizarán definiendo su costo de realización, monto que será definido como tarifa base de inicio de

la subasta de cada m² adicional de los “derechos de desarrollo” solicitados por parte del promovente al gobierno de la CDMX.

El Gobierno de la CDMX, emitiría entonces “Derechos de desarrollo adicionales”, que corresponden a los derechos de construcción para ser adquiridos por los propietarios o promotores/desarrolladores, quienes compiten a través de subastas electrónicas públicas reguladas por una (CVM) Comisión de Valores Mobiliarios (la que se definiría y crearía a través del poder del Gobierno de la CDMX). La CVM registra la operación urbana (subasta); p y a través de un (SAC) Sistemas de Actuación por Cooperación se define un Plan Director (de ese SAC específicamente) delimitando un perímetro de acción (que define los terrenos o predios que serán parte del SAC), desde este, se congelan los derechos de propiedad (existentes básicos) y se definen los derechos potenciales de desarrollo (a adquirir). Con estos datos definidos en el Plan Director del SAC, se autorizan las subastas y se supervisa cualquier iniciativa de cambio en el Plan (con la solicitud de los derechos de desarrollo adicionales). Este mecanismo se ha convertido en el instrumento más original y efectivo de movilización de incrementos en el valor de la tierra generados por los proyectos urbanos de gran escala en otros países. La venta de “Derechos de desarrollo adicionales”, mediante subasta pública en la bolsa de valores brinda una manera regulada, transparente y razonable de determinar su valor. Las regulaciones financieras también requieren una significativa transparencia en una subasta pública y toda la documentación relevante estaría disponible en la Internet. Se definiría un sitio web de la bolsa de valores de la CDMX que contendría la lista de los “Derechos de desarrollo adicionales” (costo por m²) como uno de los instrumentos financieros que se negocian junto con acciones y fondos mutuos.

Con la implementación de este esquema se están separando los derechos de propiedad con los derechos de desarrollo. Cabe señalar que por introducción de este mecanismo se respetarán los derechos de desarrollo existentes en planes y programas otorgados por “zonificación”, pero todos los derechos adicionales que se otorgaran a través de las (NGO) Normas Generales de Ordenación (como la 7 y la 10 sobre todo) (Cap. Quinto de la LDUDF), así como, incluyendo la Norma de Ordenación sobre Vialidad de corredores urbanos o los instrumentos de planeación definidos como “Áreas de Gestión Estratégica”; que son formulados por el Jefe de Gobierno y aprobados por la Asamblea (Cap. Cuarto de la LDUDF y art. 13 RLDUDF). Estos derechos de desarrollo entrarían en el mecanismo de “subasta” si se quiere hacer uso de ellos. Los propietarios, son dueños del potencial que ya conocen, por lo que no habría cambio en sus expectativas, en lo que respecta al “valor de su propiedad” y lo que respecta a la acción de especular se ve controlada, al quedar supeditado lo que el Gobierno de la CDMX asigne al predio de su propiedad como “valor potencial de desarrollo” se tendrá que adquirir ese valor adicional asignado. El Gobierno de la CDMX tiene jurisprudencia para normar sobre cómo otorgará y dará estos derechos de desarrollo según convenga a su Plan de Desarrollo previamente definido y buscando se cumplan sus objetivos, por ejemplo, se tendría como objetivo, un control en el precio del suelo que evite especulaciones (costosas para la ciudad que actualmente benefician a pocos solamente) y evitar la falta de capital de financiamiento al otorgar “gratis” derechos adicionales de desarrollo a propietarios sin que estos cumplan con sus obligaciones o contribuciones de las cargas que necesita la ciudad para que el Gobierno de la CDMX pueda asumir su correspondiente responsabilidad en otorgar los servicios que den bienestar a los ciudadanos del entorno (considerando su impacto regional a su vez) en la zona a desarrollar y que esta contribución permita financiar el aumento de su densidad o cambio de uso de suelo, logrando se cubra satisfactoriamente la demanda a que tienen derecho cada ciudadano. Con la aplicación de los CEPAC, el gobierno de la CDMX podrá contar con el capital necesario para financiar los derechos a la ciudad (servicios urbanos, incluyendo vivienda social intraurbana). Los argumentos jurídicos son: que se respeta su propiedad privada como está. Lo adicional se cobra como adicional, usándose el recurso obtenido en asegurar el nivel de vida (bienestar).

Definitivamente esta solución requiere de mecanismos de recuperación de plusvalías es una forma que se esta aplicando incluso ya en diferentes partes de México de diferente forma (poco a poco) y ha venido mostrando resultados positivos en todos sus casos y en donde se han detectado situaciones no deseadas, se necesitan estas considerar y tomar medidas precautorias al respecto.

Según la experiencia internacional y sobre todo en Latinoamérica (que son a quién más nos parecemos culturalmente), al aplicar estos instrumentos las consecuencias son positivas dependiendo de nuestra capacidad de organizarnos como sector público y nuestra capacidad cultural de abrazar estas nuevas acciones que buscan avanzar, evolucionar y generar cambios positivos hacia adelante, estos tienen la mejor intención y aunque puede depender de que tan positivo sea nuestro resultado final, se sabe que cualquiera que sea el resultado, este siempre será positivo, porque estos mecanismos nos llevan para adelante.

3.4.c Estrategia: participación, concertación y obtención/manejo de data urbana

El objetivo de la estrategia es el de conocer mejor la ciudad, sus habitantes necesidades e intereses, buscando rescatar el espacio social y colectivo del barrio. Para poder hacer vivienda o densificar con vivienda intraurbana. Propongo darle base con 3 elementos:

Participación:

Es necesaria la “participación” de todos los actores en mesas de diálogo que se llevarían a cabo para explicar e incluir a todos en el proceso de aplicación de estos instrumentos, en donde se resolverían dudas y se comunicarían detalles de los instrumentos, así como también se abrirían mesas de negociación con el objetivo de concertar y definir propuestas que sean lo más justas y provean de beneficios y cargas a todos por igual. Se considera que el principal obstáculo de la aplicación de los mecanismos de recuperación de las plusvalías otorgadas por acciones públicas, suelen tener su principal resistencia por parte del sector privado, sobre todo por parte de los propietarios y promotores inmobiliarios que tienen la expectativa de quedarse con la densidad asignada por acciones del sector público de manera gratuita, siendo que no consideran que tienen que adquirir los “derechos de desarrollo” de sus predios (aumento de densidad y cambios de uso de suelo que el sector público otorga) para que se pueda dar atención a las necesidades del sector social (servicios públicos y vivienda social).

Concertación:

Esta “participación” a través de mesas de diálogo, pueden ser de manera grupal por SAC o de manera individual por predio (según se requiera) y si es necesario concertar o llevar a cabo algún tipo de negociación particular. Se propone hacer convenio con equipos de consultores que se encargan de concertar con diferentes actores y ven por llegar a una solución en pro del proyecto, con negociaciones transparentes, estos consultores son expertos en gestión del suelo y en la aplicación de los mecanismos, así como dominan la información y tendencias del mercado y necesidades de promotores inmobiliarios y tienen un excelente conocimiento de la norma.

Especialistas que apoyen como parte del equipo de gestión de GPU, fungiendo como “consultores” y su misión será ver por “concertar” con todos los actores, dirigirán un equipo que se encargue de ver de manera “neutral” que se llegue a acuerdos para obtener los resultados deseados entre los diferentes actores. Estos podrían tener una relación con la academia (puede dar apoyo técnico y operativo), deberán tener experiencia en coordinar grandes equipos interdisciplinarios, generar mecanismos de control y seguimiento (capacidad para traducir intereses en acciones viables), podrían ser PDU, ya que se generarán estudios urbanos a diferentes escalas, se manejarán y obtendrán avalúos y montos por medidas de integración urbana, para su análisis y “concertar” con los involucrados los montos y acuerdos para definir la forma de ejecutar las acciones que sea sana y en beneficio de todos. Por lo que considero importante el tener a una figura neutral que se encargue de mantener los intereses del sector público, social y privado en armonía con nuestros planes, para asegurarnos de que las cosas sucedan y si este consultor detecta algo se encargue de ir con quien sea necesario para aclarar, negociar y concertar hasta resolver para cumplir objetivos.

Considero que la respuesta a la utilización de los instrumentos de financiamiento (recuperación de plusvalías) de parte de los ciudadanos puede ser de 3 formas de reacción. La primera los que creen en este mecanismo, están de acuerdo y esperan que se cumpla lo propuesto. La segunda forma, esta en los ciudadanos que sólo ven nuestra creencia firme de que todos nos beneficiaremos al hacer uso de este mecanismo. La gente no cree en los políticos, creen que la tendencia a la corrupción es alta y esperan una teoría de la conspiración en que hay un plan para robarlos o veles la cara o que se cae en la alta tentación y el camino fácil que es la corrupción, por lo que para mitigar este impacto, se han estudiado los instrumentos en su aplicación en otras partes del mundo y que estamos preparados para aplicarlo de manera “local” con base en toda una serie de estudios que se harían sobre su aplicación en otras partes del mundo, que se generarán análisis de cómo mejor se han aplicado en Latinoamérica y se levantará información y estudios aplicados de manera local y específica sobre cómo aplicarlo en CDMX, que toda esta información estará disponible de manera transparente así como habrá un portal donde se subirán reportes del avance y se reportaran ingresos y lo que se ha logrado con el uso de esos recursos. La tercera forma, esta en todos los promotores inmobiliarios, fibras, inversionistas y especuladores que ven como negocio a la ciudad y a la tierra. Estos sentirán que este nuevo sistema no les conviene y que perderán “ganancias” al gobierno quedarse con parte de la plusvalía, pero no es así, a largo plazo ellos (al no ser planeadores de la ciudad) no saben el riesgo que está corriendo la ciudad al no ser sustentable y que si no hacemos correcto uso del recurso “suelo” la ciudad al no ser resiliente comenzará a ser invivible y esto generará una pérdida de valor al volverse una ciudad donde la gente no quiera vivir, la demanda puede bajar, la gente se puede ir y lo que existe pierde valor y comenzará un deterioro de la ciudad. Por lo que con el uso de este mecanismo el gobierno de la CDMX podría asumir la responsabilidad que no asume el mercado: la de asegurar que la ciudad siga funcionando y continúe o traiga bienestar/buen nivel de vida para todos.

Obtención/manejo de data:

- Estudio de situación actual, prospecciones (vivienda, urbano, mercado, valores, a diferentes escalas como regional, metropolitana, de la ciudad, por alcaldía, colonia, barrio, predio, tipos de poblamiento, datos macro y micro económicos, densidad y capacidad de densificación de una zona, capacidad de servicios e infraestructura urbana, resultados de los esquemas de financiamiento, resultados de aplicación de normas y estrategias).
- Levantamiento de información (en general), obtener más data, la información que se obtiene en censos y conteos no es suficiente, academia y administración pública sufre de la falta de estos datos para poder estudiar, hacer análisis y sin información cómo se pueden tomar decisiones. También hace falta tener información que de base a los costos comerciales y de valor de suelo para mantener actualizado el catastro y para poder hacer uso de las herramientas de recuperación de plusvalías, ya que sin esta data que refuerce los instrumentos estos no pueden funcionar correctamente.
- Encuestas sobre proyectos y opinión ciudadana (participación)
- Análisis de información existente, generada u obtenida por diferentes instituciones públicas o privadas; estos adquieren información que no tienen personal que se encargue de procesarla (darle utilidad) y esta se pierde, traspapela, no se reconoce su utilidad o se queda en el olvido.
- Generación, mantenimiento, administración y coordinación de instrumentos de control y supervisión de programas y proyectos
- (PSV), Producción social de vivienda, dar asesorías, identificar población objetivo, para vivienda nueva, vivienda progresiva, para renovación o mejoramiento de vivienda y/o de entorno urbano.

La información o “data” para definir o controlar la densidad en una zona, que cabe mencionar que estas cifras que la gestión pública define, se convierten en ganancias y que son lo que hace viable un negocio de promoción inmobiliaria. Es a través de un plan general que estas densidades se definen por cada delegación o alcaldía y a su vez, también se definen las necesidades que va a requerir esa zona y que se tienen que cubrir. Por lo que, esta información ya existe, se conoce cuánta gente vive y labora en una zona e incluso cuánta gente se traslada a cada zona como

población flotante se puede hacer una prospección de cuántas viviendas se van a requerir, con base en el crecimiento poblacional, se puede saber la cantidad de gente que vive por vivienda y cuánta gente es ideal que viva en esa zona comparando esta información contra lo que se demandaría, así como lo que sería viable e ideal en densidad y luego esto arrojaría las necesidades de uso de espacio que van a requerir estas personas según edad, género, etc. Esta información también a su vez se cruzaría contra el análisis urbano de expertos de qué usos es ideal se mezclen en la zona, según estudios de mercado y análisis urbanos se hace una prospección de cómo podrían traer bienestar y desarrollo al lugar de implementación y alrededores. Lo que sigue es definir la necesidad de desarrollo de los proyectos a nivel de manzana o de conjunto de varios predios o manzanas, los proyectos se deben de pensar en grande. Actualmente se le tiene miedo a los grandes proyectos y es porque solo responden a un solo predio o a un solo interés y aquí es donde los instrumentos de gestión existentes se quedan cortos al no estar dictando mejor los parámetros de desarrollo de los predios. El punto que quiero subrayar con esto, es que no hay capacidad técnica de parte de la gestión pública, ni seguimiento político a largo plazo de todo esto.

El costo de los predios para la utilización de los instrumentos de financiamiento, se obtiene por medio del modelo de valuación de comparación de precios, por lo que se compara el costo dentro del mercado de suelo, y luego se lleva a cabo por medio del modelo de valuación por valor residual, la diferencia entre el valor con el uso actual y el valor con el uso futuro. Para hacer esta valuaciones y análisis se puede trabajar en conjunto o por medio de convenios con institutos privados como SOFTEC, que es la principal empresa especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México o con instituciones públicas como el INDAABIN en conjunto con el Gobierno de CDMX o la Secretaría de Economía y Finanzas por el catastro, etc.

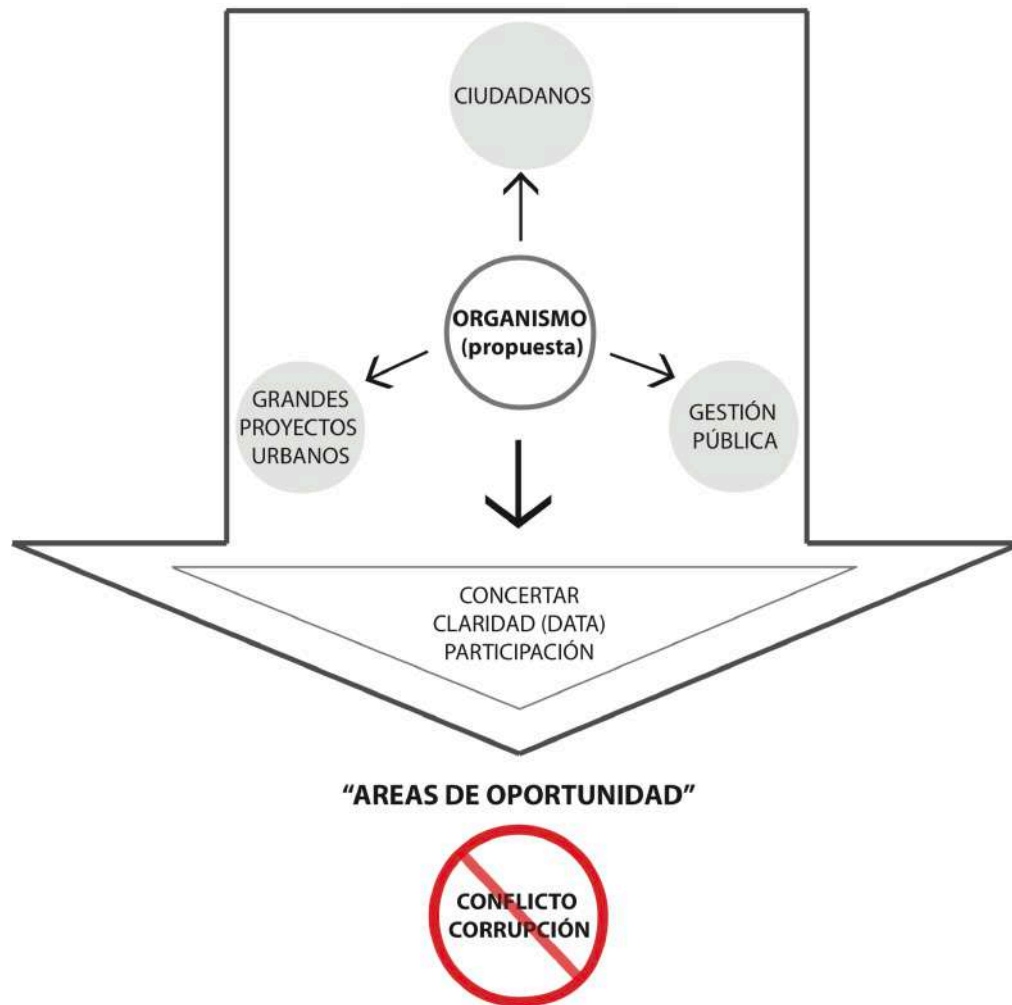
Generación de información y empleo:

Considerar el capital social en políticas estratégicas sociales. Propuestas, hay muchas y podría haber mejores si se les encausan. He visto grandes ideas por arquitectos, urbanistas e ingenieros y hasta por desarrolladores, cada uno puede ser experto en su rubro profesional, pero se requiere del sector público que coordine e integre todas las propuestas. Propongo ser mas proactivos y para ello una institución se haga cargo de generar y revisar toda la información suficiente que de elementos a todos los actores para que se logren hacer propuestas integrales. Toda esta información generada y obtenida por la participación de la gente, análisis del mercado, capacidad financiera de instituciones privadas y publicas, capacidad de la ciudad, orientación política, economía global, geografía urbana, económica y social para establecer las intervenciones de la ciudad con visión de ciudad y relación regional y federal. Si una Institución sin fines de lucro, autónoma e independiente se dedica a generar información, organizar, clasificar información, definir temas de investigación buscando innovaciones, definiendo perfiles de expertos necesarios para el progreso de la ciudad ligándose a la academia y universidades. Que se puedan definir y preparar gente con perfiles profesionales que puedan desempeñarse no sólo siendo útiles para lo que justamente necesita la ciudad, sino que además generaría oferta para cubrir esta demanda asegurando gente con empleo, lo que refuerza nuestro tan necesario capital social en la ciudad, elemento que además refuerza los recursos urbanos que podría otorgar la ciudad.

Al implementar un plan para llevar a cabo un GPU, como estrategia bien ejecutada llega a ser un “win-win” para los diferentes actores, por ejemplo, desde una perspectiva económica cuando el proyecto que va a detonar una zona responde mejor a las necesidades psico-sociales de sus habitantes. No solo creo que el sector público lo está sobrepasando la necesidad de una planeación estratégica, sino que los análisis de Mercado también se están quedando cortos igualmente, sólo se enfocan a hacer dinero a través de el desarrollo de inmuebles y no hacen una consideración integral de todo lo que podrían hacer para detonar la zona. Cada institución pública sabe de qué es lo que se carece en una zona, o por lo menos sabe cuáles son las zonas que tienen problemas o deficiencias y se pueden ejecutar estudios para obtener más detalles, si todas las instituciones aportaran su información sobre una zona y se sentarán a hacer una planeación estratégica para definir un GPU se podría tener un mejor impacto con la intervención y un mejor

aprovechamiento de los recursos públicos; que de por si son escasos, además de la falta en la capacidad de coordinación (ver último punto de esta tesis donde se profundiza en la propuesta de un organismo neutral que apoye con investigación y la coordinación, etc.) En los GPU, se pueden considerar actividades que a su vez activen económicamente, sean buenos negocios, traigan consigo empleos y a la par fomenten actividades culturales o sean de algún interés en una zona que pueda tener alguna tendencia, inquietud o gusto, por ejemplo, consumir productos orgánicos, *los mercados y tianguis orgánicos son lugares en donde el pequeño productor logra introducirse en el mercado local y regional para obtener un precio justo por sus productos y su trabajo de todo el ciclo de cultivo. Además, es algo que ha venido a rescatar son las relaciones entre productores y consumidores.* [81] por lo que si se establece un espacio de intercambio de estos productos como lo define la identidad de los habitantes de una zona como es la Colonia Roma con el “mercado del 100” o las actividades culturales tan características en Coyoacán que está lleno de foros, teatros y de actividades culturales al aire libre, y los que no son de la zona pero buscan actividades de este tipo saben a donde dirigirse para satisfacer su necesidad. La inclusión de estas actividades en una zona al llevarse a cabo un GPU y establecerse una zona especial para ello con un buen acceso a través del espacio público o que puedan extenderse estas actividades en el, mejora la convivencia y coersión en la zona y fortalece la vida de barrio, manteniéndolo vivo y activo. Para esto se requiere información cultural y de capital social.

Estos 3 elementos requieren de un organismo neutro que los coordine, propongo lo siguiente:



Mapa No. 60 Elaboración propia.

Propuesta de un organismo que se encargue de fomentar: participación, concertación y data; a través de la obtención, coordinación, análisis y manejo de “data”, que permita una mejor toma de decisiones con base en información fidedigna, procesada y actualizada. Buscando cumplir con la visión de una planeación estratégica, que parta de una regulación lo suficientemente flexible pero ordenada que atienda “conflictos” y que se acerque a cumplir objetivos previamente propuestos, evitando caer en rigidez, falta de claridad y transparencia que provocan corrupción. Propuesta de Organismo de Investigación y Gestión Intraurbano CDMX, para la gestión de vivienda, habitabilidad, participación social, generación de tejido social, mercado inmobiliario considerando lo global/local y velar por el cumplimiento y actualización de los objetivos de desarrollo urbano en la CDMX.

Ante la necesidad de generar datos duros cuantitativos (medibles) que se traduzcan en tejido social, acceso equitativo a la vivienda, capital social, desarrollo económico que permitan generar las bases/elementos “data” para una toma de decisiones “estratégica” y “clara” y una justa distribución de cargas y beneficios urbanos. Concertación como instrumento para incluir la participación social y dar flexibilidad ordenada a las normas en pro de GPU concertados para la ciudad y focalizar o dirigir/encausar productivamente los conflictos (movilizaciones sociales).

Modelos análogos (análisis):

- CONEVAL (México)
- KRIHS (Corea)

(CONEVAL) Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [85]:

El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal, con autonomía y capacidad técnica para generar información objetiva sobre la situación de la política social y la medición de la pobreza en México, que permita mejorar la toma de decisiones en la materia.

El CONEVAL tiene como funciones principales:

- Normar y coordinar la evaluación de la Política Nacional de Desarrollo Social y las políticas, programas y acciones que ejecuten las dependencias públicas
- Establecer los lineamientos y criterios para la definición, identificación y medición de la pobreza, garantizando la transparencia, objetividad y rigor técnico en dicha actividad.

Referencia: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.

(KRIHS) Korea Research Institute for Human Settlements (Instituto de Investigación de Corea para los Asentamientos Humanos) [59]:

Diferentes áreas de investigación en KRIHS:

- Encargado de hacer planificaciones decenales (planeación regional integrada)
- Investigación urbana (de regiones metropolitanas, incluyendo desastres naturales)
- Plan Maestro para el desarrollo de nuevas ciudades
- Regeneración de ciudades (ciudades inteligentes)
- División de vivienda y terreno (investigación del transporte entre ciudades)
- División de información geo-espacial

Tienen 18 centros de investigación, en donde KRIHS es un centro independiente en conjunto con GDGP - Centro de Cooperación de Desarrollo Global, y tienen 2 objetivos principales: Intercambio de ideas de desarrollo y cooperación con otras entidades de investigación y de elaboración de políticas y planificación de otros países. KRIHS tiene convenios de cooperación con 20 entidades, como The World Bank, IDB, UN-HABITAT, ADB - Banco Asiático de Desarrollo, EAROPH.

Quiero hacer hincapié en que no aumento capacidades de gobierno, sino que busco darle soporte (respaldo y apoyo) con:

- Captación de información principalmente
- Procesar y analizar la información (volverla útil)
- Información clara, transparente y manejable con bases solidad que apoyen la toma de decisiones

- Apoyo en la coordinación de proyectos o instrumentos para evitar o dar solución a conflictos y lograr concertar, Coordinación de múltiples actores, con diferentes demandas y necesidades que atender (pueblos originarios, mujeres indígenas, trabajadores, comerciantes, ciudadanos, diferentes clases sociales y tipos de cultura, inversionistas nacionales e internacionales, diferentes partidos e ideales políticos, etc., etc.)
- Apoyo con la coordinación de instituciones públicas como la SEDUVI, para poder atender el “detalle” de la planeación estratégica: planes y GPU
- PDU, sus propuestas de medidas de integración urbana y estudios que presenta ante la SEDUVI, están sujetos a la interpretación o juicio sin bases claras que generan conflictos entre la sociedad civil y los desarrolladores inmobiliarios
- Profusión de la norma (muchas normativas) de difícil localización y se necesita de un experto, ante el universo normativo existente demasiado caótico
- Problema existente de legitimar los procedimientos a nivel jurídico incluso.
- Atender la falta de capacidad técnica y de personal que atiende a detalle cada caso, para contrarrestar la situación de desprestigio de la acción pública
- Trabajar en poder manejar la Megalofobia, que es que lo grande nos asusta y esto es por su difícil coordinación y amplio espectro
- Mediación y negociación para lograr “concertar” con participación ciudadana
- Creación de espacios y mecanismos para el establecimiento de consenso y acuerdos, considerando que hacerlo por proyectos o programas aislados se ha revelado, rápidamente, como insuficiente, necesidad de hacerlo de manera integral, que permitan comunicación directa con el barrio y la gestión pública e involucrar a los desarrolladores en el proceso, como representantes del desarrollo económico de la ciudad.

Se ha identificado la necesidad de estudiar GPU existentes y tomarlos como referente, como análogos, también se requiere de un análisis de las (NGO) Normas Generales de Ordenación Urbana e instrumentos de desarrollo urbano (en general) y sus “reales” efectos en la ciudad o en la conformación de estos GPU, ¿Cómo estas NGO/e instrumentos de desarrollo urbano influyen en la gestación de los proyectos o que tipo de proyectos gestan, cuál es la inercia en CDMX y cómo están afectando la ciudad en el corto y largo plazo, ¿Qué es lo que realmente logran/fomentan? Este marco normativo es lo que tenemos hoy en día, y la única manera de evolucionar la situación es conociendo bien los efectos y sus causas de la misma, así es como estamos definidos hoy en día, ¿Por qué se tiene la impresión de que se negocian por fuera ciertos GPU?, identificar qué es lo que les hace falta. Se propone analizar lo existente y monitorear esta información para mantenerla actualizada de manera permanente y constante. Otra cuestión importante es, ¿qué es lo que se requiere como información de la participación social?, así como contar con el personal técnico capacitado para manejar esta información levantada, permitiendo aplicarla de manera útil para la ciudad.

Se propone también, apoyar la ejecución y desarrollo de GPU. Estos requieren de un gran equipo y esfuerzo para contrarrestar su inercia en la generación de contradicciones a sus objetivos y creación de efectos negativos. Por lo que el organismo adoptaría las tareas y acciones que se han analizado [71] en diferentes análisis de GPU (a nivel internacional) y que han identificado lo que suele fallar durante el desarrollo de estos proyectos. Al tener equipo suficiente y calificado, pueden atenderse mejor.

Un organismo neutro y especializado, puede apoyar y ayudar a dirigir mejor, entre más conocimiento se tenga y actualizado y de todos los actores, se pueden tomar mejores decisiones. Lo que se propone es que el sector público tenga elementos lo más fidedignos para tomar mejores decisiones y poder ser más eficiente o contribuir a su eficiencia. Si la norma actual no permite el acceso a la vivienda equitativa sobre todo para las clases sociales esta norma no funciona no está cumpliendo con su objetivo, necesita toda la ayuda que podamos darle. Tiene que ser un organismo “neutro”, por eso pongo como ejemplo el CONEVAL, ya que, *no obstante su potencial como agencia ejecutiva y de coordinación entre diferentes actores, su estatus como empresa privada ha generado críticas por su papel en la privatización de la planificación urbana, la falta de responsabilidad política, su énfasis en el desarrollo de sitios de elevado potencial comercial*

y alto retorno financiero, así como en la priorización de los aspectos físicos de la renovación urbana (Rodríguez, 1995). Otro buen ejemplo podría ser en el caso de la ciudad de México es interesante destacar el modelo del Fideicomiso del Centro Histórico. La labor del Fideicomiso consiste en brindar asesoría técnica a los proyectos de rehabilitación, gestionar los trámites de licencias y permisos para ejecutar las obras, el otorgamiento de incentivos fiscales y facilidades administrativas. El Fideicomiso recibe aportaciones de los propietarios que inscriben sus inmuebles en sus programas (Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, 1994).

La propuesta para contribuir a la mejora de esta situación, parte de aceptar que el gobierno no se da abasto tiene en su haber mucha responsabilidad de la ciudad y poco apoyo técnico (de enlaces y convenios para sumar esfuerzos), de capacidad de gestión y supervisión, de acceso a recursos para financiar y resolver las necesidades urbanas de la ciudad y que si queremos aportar, necesitamos sentarnos a hacer propuestas para apoyarlo. Propuesta de un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal, con autonomía y capacidad técnica para generar información objetiva sobre la situación de la política de vivienda y la medición de la habitabilidad en México, que permita mejorar la toma de decisiones en la materia. El sector público no se da abasto y necesita apoyo: A penas alcanzan a ver por la buena aplicación de la norma y de rendir cuentas y cumplir con su rol de ente político, se necesitan propuestas que les apoyen en la escala de toma de decisiones y que estas tengan su base en información fidedigna, como lo es el decidir si otorgar o rechazar autorizaciones a proyectos con base en qué, como para tener un equipo de coordinación que tenga el alcance en el nivel de exigencia que demanda un GPU (con toda su complejidad) y toda la investigación, estudios y análisis que se requieren detrás que den base, veracidad y confianza así como respaldo a lo que propone la norma para el desarrollo de la ciudad y se convierta en soporte de las propuestas instrumentos y mecanismos para desarrollar y financiar los GPU.

Este Instituto además de ser autónomo, no estaría vinculado a ningún partido político y tendría estabilidad política y por consiguiente trascendencia en el tiempo, lo que permitiría hacer planes a largo y mediano tiempo además de planes y estrategias de acción a corto plazo.

Esta institución podría encargarse de la vivienda social en renta, administrarla, ver que cuente con urbanidad, encargarse del banco de tierra y de ofrecer la tierra para el desarrollo de proyectos de vivienda social e incentivarlos para que se desarrollen, así como este instituto también definiría los programas arquitectónicos que permitan el buen diseño de viviendas y espacios habitables con urbanidad y escala humana, dentro de enclaves estratégicos que permitan una equidad en el acceso al suelo para vivienda y una mixtura social.

Creo firmemente que podría mejorar la situación actual, es un esfuerzo hacia la dirección correcta. Se tendría un constante y actualizado conocimiento de la ciudad, para aplicar estos mecanismos de la mejor manera posible y contando con un equipo interdisciplinario de de expertos para ir solventando cualquier situación que requiera de atención al detalle de una manera más profunda, para lograr cumplir objetivos. Reitero, esta es la podría ser la mejor manera de invertir en nuestra ciudad, en todo lo “público” (servicios) que le hace falta, para que no deje de ser una ciudad en donde no sea grato vivir, sino todo lo contrario. Es una acción para que inversionistas, servidores públicos y actores de la sociedad civil podamos convivir con acciones que generen la equidad. **Todo esto considerado en conjunto permitiría pensar en hacer “VIVIENDA-INTRAURBANA” para todos, sin que la inercia de densificar demerite nuestra calidad de vida.**

Cierro con una reflexión de que que se necesitaría en lo que respecta al uso intensivo del suelo. Creo que hace falta profundizar en si es cierto que se elaboran buenas normas, pero el problema es que no se aplican, es posible que en cuanto a las normas, el enfocarse a los "procesos" de aplicación de las excepciones a la norma en casos específicos, por qué se saltaron la norma, creo que si se identifica esta razón se pueden generar mejores propuestas que consideren esta tendencia a la corrupción (aceptar la debilidad y enfrentarla para proponer), puede ser el camino a una mejor transformación de la ciudad, y esto ayude a una mejor aplicación de sus normas. El no enfocarse estrictamente en el cumplimiento de una zonificación, sino en la aplicación de sus

conceptos que deriven en un proceso de aplicación de esta norma. Como lo que respecta al cambio de uso de suelo, los procesos de transferencia de potencial y este tipo de instrumentos tan controversiales que se aplican a casos específicos, previamente analizados. Cómo esto ayudaría a un mejor uso de el suelo. Se apuesta a una densificación de la zona intraurbana de la CDMX, cómo lograr el aprovechamiento máximo del suelo en beneficio de los tres sectores “público/privado/social” Estudiar casos de éxito y análogos en América Latina por ejemplo y seguir con el análisis de instrumentos que puedan permitir gestionar y ejecutar propuestas definidas en políticas urbanas. Analizar la aplicabilidad de las estrategias de desarrollo del territorio a que apuntan los Planes de Desarrollo cada sexenio. Conjuntar miradas teóricas y experiencias prácticas. Estudiar el papel del Estado en la construcción de la ciudad y el impacto que las decisiones de (no) planificación tienen en los mercados de suelo.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA CAPÍTULO I.

(1)

Emilio Duhau, Angela Giglia, 2008
“*Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*”
México: Siglo XXI
Editores: UAM-Azcapotzalco

(2)

Flores P. Sergio A.; Bournazou M. Eftychia; et al. (Dr. Normand Eduardo Asuad Sanen y Mtro. Marco Antonio Ledón Macías), 2012
“*Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México*”
Actualización 2012, Síntesis ejecutiva.
México: PUEC, Facultad de Economía UNAM
Gobierno Federal, SEDESOL, Gobierno del Distrito Federal, Gobierno del Estado de México, Gobierno del Estado de Hidalgo, Consejo para el Desarrollo Metropolitano del Valle de México.

(3)

Roberto Eibenschutz Hartman Coordinador, 2010
Pensar el futuro de México. Colección
Conmemorativa de las Revoluciones Centenarias.
“*La Zona Metropolitana del Valle de México: Los retos de la megalópolis*”
Rafael López Rangel
Artículo: “La megalópolis de la región centro de México: sistema complejo”
México, UAM-Xochimilco

(4)

Miguel Messmacher, 1979
“*La Ciudad de México y sus problemas. Pasado, presente y futuro*”
México, Departamento del Distrito Federal

(5)

Martha Schteingart, 2001, c1989
“*Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México.*”
México; El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, 2001, c1989

(6)

Andrés Necochea, Ana María Icaza, 1990
“*Una estrategia democrática de renovación urbana residencial: El caso de la comuna de Santiago*”
Revista EURE (Vol. XVI, N° 48), pp. 37-65,
Santiago 1990

(7)

Rosendo Mesías, Alejandro Suárez Pareyón, 2001
“Los centros vivos, alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América

Latina, CYTED, La Habana - Ciudad de México.

(8)

Jan Bazant S., 2011
“*El dilema de la dispersión y la compactación en el desarrollo urbano. Segregación espacial y desarticulación funcional en las ciudades mexicanas.*”
Emilio Pradilla Cobos, compilador, 2011
“*Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas.*”
México, UAM; Miguel Ángel Porrúa, librero-editor

(9)

Rafael López Rangel, 2011
“*De la cuida compacta a la ciudad fragmentada: el caso de la Ciudad de México. En el Universo de las nuevas preocupaciones sobre la ciudad: el sueño de un orden a la pesadilla del caos*”
Emilio Pradilla Cobos, compilador, 2011
“*Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas.*”
México, UAM; Miguel Ángel Porrúa, librero-editor

(10)

Victor Delgadillo, 2012
“*Patrimonio urbano 1990-2010; Teoría tendencias y desafíos en el siglo XXI*”
Héctor Quiróz Rothe, Esther Maya Pérez,
compiladores
Tomo I. Colección de Textos FA. Urbanismo, temas y tendencias.
México, UNAM

(11)

René Coulomb, Emilio Duhau, compiladores, 1988
“*La ciudad y sus actores*”
México; UAM- IFAL

(12)

Javier Sicilia, 2002
“*Destrucción de lo habitable*”
México; El proceso, 1335-2 de junio del 2002

(13)

Michael Neuman, 2005
“*The Compact City Fallacy*”
Texas A&M University

(14)

Teresa Caldeira, 2007
“*Ciudad de muros*”
Barcelona: Gedisa.

(15)

Daniel Kozak, 2011
“*Fragmentación urbana y neoliberalismo global*”
Emilio Pradilla Cobos, compilador, 2011
“*Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas.*”
México, UAM; Miguel Ángel Porrúa, librero-edito

(16)

Ignacio Kunz Bolaños, coordinador, 2003

"Usos del suelo y territorio"

Tipos y lógicas de localización en la ciudad de México
Plaza y Valdes Editores, FA UNAM

(17)

Peter Dicken, 1986:2011

"Global shift"

Mapping the changing contours
Of the world economy

(18)

Fernando Carrión, compilador; 2001

"La ciudad construida: urbanismo en América Latina"

FLACSO Ecuador, Junta de Andalucía

(19)

Victor Delgadillo, 2011

"Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los Centros Históricos de Buenos Aires, Quito y la Ciudad de México."

UACM

(20)

Jaime Sobrino, 2003

"Competitividad de las ciudades en México"

El Colegio de México

(21)

Esther Maya, Eftychia Bournazou, compiladoras, 2012

"La vivienda en México: temas contemporáneos."

Investigación realizada gracias al programa
UNAM-DGAPA-PAPIIT IN302107

"Determinación de indicadores de satisfacción residencial para evaluar la calidad de la habitación (habitabilidad) y calidad de vida en la vivienda de interés social desarrollada en grandes conjuntos habitacionales."

(22)

Melissa Schumacher, 2010

"La periurbanización del hábitat. La problemática de la vivienda de interés social en el Estado de México."

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(23)

PGDUDF, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003

Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2003

(24) / (17)

Aldo Rossi, 1982

"La arquitectura de la ciudad"

Gustavo Gili GG

(25)

Pinilla Pineda, Juan Felipe, 2015

"El Reajuste de Terrenos: Una alternativa más equitativa e incluyente para la gestión del suelo en procesos de renovación urbana"

En: De la Renovación a la Revitalización. Desafíos para Bogotá.

Secretaría Distrital de Planeación. 2015 (páginas 219 a 227)

(26)

Manuel Toussaint, Federico Gómez Orozco y Justino Fernández, 1938

"Ciudad de México Siglos XVI y XVII."

Estudio histórico, urbanístico y bibliográfico.

XVI Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación

México MCMXXXVIII

Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM

(27)

Sergio Padilla Galicia, 2016

Metrópolis México. Formación/Consolidación

UAM, Azcapotzalco

Área de investigación "Arquitectura y Urbanismo Internacional y el Departamento de Evaluación del Diseño en el Tiempo de la División de Ciencias y Artes para el Diseño.

(28)

Alfonso X. Iracheta, 1988

"Hacia una Planeación Urbana Crítica"

UAM, Gernika

(29)

Emelina Nava García, 2010

"Estructura urbana policéntrica y movilidad

Exploraciones en torno a la distancia y el tiempo de desplazamiento en el AMCM"

Posgrado de Urbanismo, UNAM, Departamento

de Sistemas de Información Geográfica del

Colegio de México

(30)

Fernando Carrión M., 2008

"Policulturalidad: esencia de la ciudad plural"

Centro-h, Revista de la Organización

Latinoamericana y del Caribe de Centros

Históricos No. 2, diciembre 2008, pp. 7-9 ©

OLACCHI • ISSN: 1390-4361

(31)

OCDE, 2015

"Estudios Territoriales de la OCDE

Valle de México, México"

Esta síntesis incluye las principales conclusiones del estudio originalmente publicado por la OCDE

en inglés bajo el título: OECD (2015), OECD Territorial Reviews: Valle de México, Mexico, OECD Publishing, Paris. La publicación completa está disponible en <http://dx.doi.org/10.1787/9789264245174-en>.

(32)

Jan Bazant, 2001

"Periferias urbanas. Expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente"
Editorial Trillas

(33)

Judith Villavicencio B.* y Pedro Hernández Santiago, 2001

"Vivienda social y sectores de bajos ingresos en la ciudad de México: un encuentro imposible"
En: Pobreza, Desigualdad Social Y Ciudadanía Los Límites De Las Políticas Sociales En América Latina
Alicia Ziccardi (Compiladora)
Colección Grupos de Trabajo de CLACSO Grupo de Trabajo: Pobreza y políticas sociales

(34)

Roberto Eibenschutz Hartman, 2019

"Las estrategias para la ZMVM". Ponencia Dentro del XXIX Seminario de economía urbana y regional 2019. Estrategias públicas urbano-regionales para México en la cuarta transformación.
Del 10 al 12 de septiembre, IIE – Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM

(35)

POZMVM, 2012

"Programa De Ordenación De La Zona Metropolitana Del Valle De México" Actualización 2012 Síntesis Ejecutiva
SEDESOL, Gobierno del D.F. y Gobierno de Hidalgo y En Grande

(36)

Fernando Carrión, 2001

"Los centros históricos en América Latina" 2001

(37)

Alejandro Rivas, Fernando Salinas, 2000

"La tragedia de los sismos de septiembre de 1985 en la Ciudad de México: población afectada y daños infraestructurales."
En: *"Atlas de la Ciudad de México"*
Gustavo Garza
COLMEX

(38)

María Martha Mier y Terán, Cecilia Andrea Rabell, 2000

"Ciudad de México: características socioeconómicas de los damnificados de los sismos de septiembre."

En: *"Atlas de la Ciudad de México"*

Gustavo Garza

COLMEX

(39)

Priscilla Connolly, 2010

"La Política De Reconstrucción Habitacional Después De Los Sismos De 1985: ¿Un Modelo A Seguir?"

Conference Paper · September 2010

(40)

Istanbul: City of Intersections**Newspapers Urban Age**

<https://urbanage.lsecities.net/newspapers/istanbul-city-of-intersections-1#urban-footprint>

Último acceso: siempre 2019

(41)

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/noticias/noticias-2015/mayo-2015/21377/>

Último acceso septiembre 2015

(42)

Clara Salazar, Jaime Sobrino, 2010

"La ciudad central de la Ciudad de México: ¿Espacio de oportunidad laboral para la metrópoli?"

Estudios demográficos y urbanos, vol. 25, núm. 3 (75), 2010, 589-623

(43)

Fernando Carrión, 2014*"El regreso a la ciudad construida"*

En: "Ciudades vivas imaginaciones sobre el territorio."

- 1a ed. -

Brites, Walter Fernando

Posadas : el autor, 2014.

(44)

Schteingart, 2010

"División Social Del Espacio Y Segregación En La Ciudad De México. Continuidad Y Cambios En Las Últimas Décadas"

En: "Los grandes problemas de México"

Garza, Schteingart

Tomo II

COLMEX

(45)

Cristina Sánchez Mejorada Fernández, 2010*"La Participación Ciudadana"*

En: "Los grandes problemas de México"

Garza, Schteingart

Tomo II

COLMEX

(46)

Eftychia Bournazou, 2019

"Gentrificación en la ciudad neoliberal. Miradas desde la academia y la ciudadanía"

https://www.youtube.com/watch?v=h0_RALsBnww

Ponencia 18 de septiembre del 2019
IIS - UNAM

(47)

Jaime Sobrino, Carlos Garrocho, Boris Graizbord, Carlos Brambila, Adrián Guillermo Aguilar, 2016

"Ciudades sostenibles en México: una propuesta conceptual y operativa"

CONAPO

(48)

Esther Maya, Eftychia Bournazou, 2012

"La vivienda en México: temas contemporáneos."

UNAM, 2012

Investigación realizada gracias al programa UNAM-DGAPA-PAPIIT IN302107

(49)

Marcello Balbo, 2003

"Ciudad inclusiva"

En: Ciudad Inclusiva

Marcello Balbo, Ricardo Jordán, Daniela Simioni;

Compiladores

Cuadrenos de la CEPAL

Cooperazione Italiana

Santiago de Chile, 2003

(50)

https://es.m.wikipedia.org/wiki/Archivo:Pueblos_Organizados_DF_MEXICO.svg

Último acceso: octubre 2019

BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO I.

Parte 2

(1)

Sassen, Saskia, 1991

The Global City.

New York, London, Tokyo.

Princeton University Press. Princeton.

Capítulo Overview (3-16).

(2)

Peter J. Taylor, Ben Derudder, 2004; 2015

World City Network: A Global Urban Analysis

London : Routledge, Second Edition

Traducción al español, propia.

(3)

Christof Parnreiter, 2011

Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México

Instituto de Geografía, Universidad de Hamburgo

EURE, Vol. 37, No. 111, mayo 2011

(4)

Paquette, Catherine, 2007

Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los planes de desarrollo urbano de la Ciudad de México

Trace. Travaux et Recherches dans les Amériques du Centre [online] junio del 2007) : [Date of reference: 30 / noviembre / 2015] Última entrada 28 de noviembre del 2015 Available in: <http://revele.com.vevwww.redalyc.org/articulo.oa?id=423839507004> ISSN 0185-6286

(5)

Torre mayor, Cronología

<http://www.torremayor.com.mx/index.php/es/torremayor/10-aniversario-torre-mayor-2>

Último acceso 23 de noviembre 2015

(6)

Entrevista a Saskia Sassen

Studio Banana TV - entrevista en video

<https://vimeo.com/channels/620683>

Revista Ciudad Viva - Texto de un fragmento de la entrevista

http://www.laciudadviva.org/opencms/export/sites/aciudadviva/recursos/documentos/Familias_de_documento/Revistas_La_Ciudad_Viva/Revista_La_Ciudad_Viva-numero_6-Junio_2012/Articulo_de_opinion/Studio_banana_Revista_num06.pdf

Último acceso 28 de noviembre 2015

(7)

Perfil de los colaboradores de Ebrad

<http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/392004.html>

Último acceso 28 de noviembre del 2015-11-30

(8)

Fernando Clavijo, Susana Valdivieso, 2000

Reformas estructurales y política macroeconómica: el caso de México 1982-1999

Serie Reformas Económicas 67

NU. CEPAL. División de Desarrollo Económico

Países Bajos. Gobierno

(9)

Marina Trejo Ramírez, Agustín Andrade Robles, 2013

Evolución y desarrollo de las reformas estructurales en México (1982-2012)

El Cotidiano 177, Reorganización del capital y desarrollo económico.

<http://herzog.economia.unam.mx/academia/inae/inae4/u214.pdf>

último acceso 28 de noviembre del 2015

(10)

Forbes México, 12 agosto 2014

México entra a una nueva etapa de desarrollo.

Manuel Somoza, Economía y finanzas.

Último acceso 28 de noviembre 2015

<http://www.forbes.com.mx/mexico-entra-una-nueva-etapa-de-desarrollo/>

(11)

Forbes México, 7 de abril del 2015

TLC, ¿una plataforma impulsora de desarrollo?

Jaime Serra Puche, Economía y finanzas.

Último acceso 28 de noviembre 2015

<http://www.forbes.com.mx/6-tips-para-romper-con-los-rutinarios-boletines-de-prensa/>

(12)

Christof Parnreiter, 2002

Ciudad de México: el camino hacia una ciudad global

Revista EURE

(13)

Arrighi, Giovanni; 1994

The Long Twentieth Century. Money, Power, and the Origins of Our Times.

Verso. London. Introduction, p. 1-26.

(14)

Robinson, William; Giovanni Arrighi; 2010

Systemic Cycles of Accumulation, Hegemonic Transitions, and the Rise of China

In: New Political Economy

(15)

Harvey, David: 2006 (1982)

The Limits to Capital.

Verso. London. Chapter 12; 373-411

The production of spatial configurations: the geographical mobilities of capital and labour,

(16)

Harvey, David; 2001

Globalization and the "Spatial Fix"

In: Geographische Revue, Jg. 3, 2, 23-30.

(17)

Harvey, David: 2001

Spaces of Capital. Towards a Critical Geography

Routledge. New York. Capítulo 6: 108-120

On the history and present condition of geography: an historical materialist manifesto,

(18)

French, S., Leyshon, A. & T. Wainwright; 2011

Financializing space, spacing financialization.

In: Progress in Human Geography, Vol. 35. No. 6: 798-819

(19)

Gotham, K.F.; 2009

Creating liquidity out of spatial fixity: the secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis.

In: International Journal of Urban and Regional, Volume 33, Issue 2, pages 355-371

(20)

Arq. Arturo Aispuro Coronel, 2015

Entrevista realizada con fecha del 24 de noviembre del 2015.

Por la Arq. Esp. Cecilia Solís Macías Valadez

(21)

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

DOF: 02/08/1993

Luis Arnal Simón y Max Betancourt Suárez, (1991; 2002) Editorial TRILLAS

(22)

Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

SEDUVI, Normas Generales de Ordenación

<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/alturas-de-edificacion-y-restricciones-en-la-colindancia-posterior-del-predio>

de-ordenacion/alturas-de-edificacion-y-restricciones-en-la-colindancia-posterior-del-predio

Último acceso 1 de diciembre del 2015

Último acceso 1 de diciembre del 2015

(23)

Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano

<http://samples.ogp.me/136756249803614>

SEDUVI

Último acceso 1 diciembre del 2015

(24)

Una fórmula para construir más pisos

CNN-Expansión, por Ana Lydia Valdés, Lunes, 05 de julio de 2010

<http://www.cnnexpansion.com/obras/2010/07/02/sistema-transferencia-potencialidad-gdf>

Último acceso 1 diciembre del 2015

Último acceso 1 diciembre del 2015

(25)

Dictan medidas para resarcir daños de Torre Bancomer

Diario Milenio, Ilich Valdez, 15/10/2015

http://www.milenio.com/df/medidas_Seduvi_Torre_Bancomer-construccion_Torre_Bancomer-ciclovia_Gandhi_0_610139155.html

Último acceso 28 de diciembre 2015

Último acceso 28 de diciembre 2015

(26)

Foto del Paseo de la Reforma desde la puerta de Chapultepec

https-

<http://www.flickr.com/photos/9273571@N02/21179468316/>

316/

Tomada en: septiembre del 2015

Último acceso 20 de diciembre 2015

(27)

Emilio Pradilla Cobos, 2014

"La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina"

Cad. Metrop., São Paulo, v. 16, n. 31, pp. 37-60, jun 2014

(28)

PGDUDF, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003

Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2003

(29)

Gary Hack, David Barkin y Ann LeRoy, 1996

1.2 Ciudades-región: en búsqueda de puntos de coincidencia

Cap. 1 "Tendencias y perspectivas de las políticas de suelo" (pag 11-20)

En: Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy, editores

Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América

Lincoln Institute of Land Policy; Land Lines, 2010

(30)

Christof Parnreiter, 2016

"La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las "necesidades" de mercado inmobiliario"

Revista de Geografía Norte Grande, 64: 151-166 (2011561) Artículos

Artículo recibido el 28 de julio de 2015, aceptado el 9 de diciembre de 2015 y corregido el 8 de abril de 2016.

Capítulo I. Sección 3

Referencias de traducciones, textos en idioma original:

2.1.1 Transformación económica mundial, 1960 [Sassen] Red de transnacionales. Ciudad Global.

(*1)

"For centuries, the world economy has shaped the life of cities. (...) Beginning in the 1960s, the organization of economic activity entered a period of pronounced transformation. (...) Certain of these changes are by now familiar: the dismantling of once-powerful industrial centers in the United States, the United Kingdom, and more recently in Japan; the accelerated industrialization of several Third World countries; the rapid internationalization of the financial industry into a worldwide network of transactions." [Saskia Sassen, 1991:3]

(*2)

"The geography and composition of the global economy changed so as to produce a complex duality: a spatially dispersed, yet globally integrated organization of economic activity. (...) the combination of spatial dispersal and global integration has created a new strategic role for major cities. Beyond their long history as centers for international trade and banking, these cities now function in four new ways: first, as highly concentrated command points in the organization of the world economy; second, as key locations for finance and for specialized service firms, which have replaced manufacturing as the leading economic sectors; third, as sites of production, including the production of innovations, in these leading industries; and fourth, as markets for the products and innovations produced. These changes in the functioning of cities have had a massive impact upon both international economic activity and urban form: Cities concentrate control over vast resources, while finance and specialized service industries have restructured the urban social and economic order. Thus a new type of city has appeared. It is the global city: (...) cities have undergone massive and parallel changes in their economic base, spatial organization, and social structure. [Saskia Sassen, 1991:3-4]

(*3)

Global cities are, however, not only nodal points for the coordination's of processes [Friedmann 1986, mentioned in Sassen 1991:5]; they are also particular sites of production. They are sites for (1) the production of specialized services needed by complex organizations for running a spatially dispersed network of factories, offices, and service outlets; and (2) the production of financial innovations and the making of markets, both central to the internationalization and expansion of the financial industry.

To understand the structure of a global city, we have to understand it as a place where certain kinds of work can get done, which is to say that we have to get beyond the dichotomy between manufacturing and services. The "things" a global city makes are services and financial goods. [Saskia Sassen, 1991:5]

(*4)

Global cities are, however, not only nodal points for the coordination's of processes [Friedmann 1986, mentioned in Sassen 1991:5]; they are also particular sites of production. They are sites for (1) the production of specialized services needed by complex organizations for running a spatially dispersed network of factories, offices, and service outlets; and (2) the production of financial innovations and the making of markets, both central to the internationalization and expansion of the financial industry.

To understand the structure of a global city, we have to understand it as a place where certain kinds of work can get done, which is to say that we have to get beyond the dichotomy between manufacturing and services. The "things" a global city makes are services and financial goods. [Saskia Sassen, 1991:5]

2.1.2 Transformación económica mundial, 1970; Arrighi. Procesos de acumulación de capital y su reflejo en el espacio.

(*5)

"There have been changes in the spatial configuration of processes of capital accumulation. In the 1970s the predominant tendency appeared to be towards a relocation of processes of capital accumulation from high-income to low-income countries and regions" [Fröbel, Heinrichs and Kreye 1980; Bluestone and Harrison 1982;

Massey 1984; Walton 1985. Mention in Arrighi, 1994:1] since 1980 recentralization of capital in high-income countries and regions [Gordon 1988; Mention in Arrighi, 1994:1] But whatever the direction of the movement, the tendency since 1970 has been towards greater geographical mobility of capital [Sassen 1988; Scott 1988; Storper and Walker 1989; Mentioned in Arrighi, 1994:1]

(*6)

"Is has been closely associated with changes in the organization of processes of production and exchange. (...) increasing spatial and functional deconcentration and decentralization of corporate powers, which leaves processes of capital accumulation in a state of seemingly irremediable "disorganization." (...) the most abundant sources of surplus capital tended also to acquire the organizational capabilities needed to promote, organize, and regulate a new phase of capitalist expansion of greater scale and scope than the preceding one. (...) expressions of the search for financial solutions to the crisis tendencies of capitalism [Harvey 1989: 191-4; Mentioned in Arrighi, 1994:2] As a rule, acquiring these organizational capabilities was far more the result of positional advantages in the changing spatial configuration of the capitalist world-economy than of innovation as such. (...) Capitalist power, in the world system cannot expand indefinitely without undermining interstate competition for mobile capital on which the expansion rests. (...) the centrality of "force" in determining the distribution of costs and benefits among participants in the market economy. (13)

(*7)

"In the 1980s, most spoke of restructuring and reorganization. (...) Long periods of crisis, restructuring and reorganization, in short, of discontinuous change, have been far more typical of the history of the capitalist world-economy. [Arrighi, 1994: 1] Successive systemic cycles of accumulation (...) which are reproduced in the current phase of financial expansion and of systemic restructuring; [Arrighi, 1994:6] Braudel's notion of capitalism as the "nonspecialized" top layer in the hierarchy of the world of trade. This top layer is where "large-scale profits" are made. Here the profits are large, not just because the capitalist stratum "monopolizes" the most profitable lines of business; even more important is the fact that the capitalist stratum has the flexibility needed to switch its investments continually from the lines of business that face diminishing returns to the lines that do not [Braudel 1982: 22, 231, 428-30; Mentioned in Arrighi, 1994: 8-9] (...) financial expansions are taken to be symptomatic of a situation in which the investment of money in the expansion of trade and production no longer serves the purpose of increasing the cash flow to the capitalist stratum as effectively as pure financial deals can. [Arrighi, 1994: 8-9]

(*8)

Between 1965 and 1973, he argues, the difficulties met by Fordism and Keynesianism (...) There were problems with the rigidity of long-term and large-scale investments in mass production systems, with the rigidity of regulated labor markets and contracts, and with the rigidity of state commitments to entitlement and defense programs. (...) evidently meant a shift towards the empowerment of finance capital vis-à-vis the nation state" [Harvey 1989: 145, 168; Mentioned in Arrighi, 1994:3] (...) and the key feature of the emerging regime of "flexible accumulation." (...) capitalist agencies "prefer" liquidity, and an unusually large share of their cash flow tends to remain in liquid form. (...) the end of "the fantastic venture of the industrial revolution" created an oversupply of money capital [Braudel 1984: 242-3, 246, Mentioned in Arrighi, 1994:5] The conventional view in the social sciences, in political discourse, and in the mass media is that capitalism and the market economy are more or less the same thing, and that state power is antithetical to both. [Arrighi, 1994:10] Capitalism only triumphs when it becomes identified with the state, when it is the state. (...) power lay in the hands of the moneyed elite. [Arrighi, 1994:12] the two largest political structures in the world created for capitalism an extraordinary new opportunity for self-expansion. (...) political considerations were inseparable from considerations of profit. [Arrighi, 1994:17] Capitalist power in the world system cannot expand indefinitely without undermining interstate competition for mobile capital on which the expansion rests. [Arrighi, 1994:19] in Smith's scheme of things large-scale profits can be maintained for any length of time only through restrictive practices, buttressed by state power, which constrain and disrupt the "natural" operation of the market economy. [Smith 1961: I, 278; Mentioned in Arrighi, 1994:21] interstate competition has been a critical component of each and every phase of financial expansion and a major factor in the formation of those blocs of governmental and business organizations that have led the capitalist world-economy through its successive phases of material expansion. (...) concentration of power in the hands of particular blocs of governmental and business agencies has been as essential (...) As a rule, major material expansions have occurred only when a new dominant bloc accrued sufficient world power to be in a position not just to bypass or rise above interstate competition, but to bring it under control and ensure minimal interstate cooperation. [Arrighi, 1994:13] the expansion of capitalist power over the last five hundred years has been associated not just with interstate competition for mobile capital, vas underscored by Weber, but also with the formation of political structures endowed with ever-more extensive and complex organizational capabilities to control the social and political environment of capital accumulation on a world-scale. (...) the most abundant sources of surplus capital tended also to acquire the organizational capabilities

needed to promote, organize, and regulate a new phase of capitalist expansion of greater scale and scope than the preceding one. [Arrighi, 1994:15]

(*9)

...restructurings taking place in both the productive forces and social relations? [Harvey 1989: 173; Mentioned in Arrighi, 1994:4] Braudel conceived of capitalism as the top layer of a three-tiered structure – a structure in which, “as in all hierarchies, the upper [layers] could not exist without the lower stages on which they depend.” The lowest and until very recently broadest layer is that of an extremely elementary and mostly self-sufficient economy. (...) when and how capitalism rose above the structures of the pre-existing world market economy and, over time, acquired its power to reshape the markets and lives of the entire world. (...) the really important transition that needs to be elucidated is (...) from scattered to concentrated capitalist power. [Arrighi, 1994:10-12]

2.1.3 Sobreacumulación y destrucción (creativa) de valores; Harvey

(*10)

“I want to re-emphasize the value of the geographical standpoint in understanding contemporary processes of globalization. Far too often in the literature (both popular and academic) we find places depicted as victims or victors of some ethereal process called globalization. A well-grounded historical-geographical materialism teaches us that globalization is the product of these distinctive processes of the production of space on the ground under capitalism. The question is not, therefore, what can an understanding of globalization tell us about geography but what can an understanding of geographical principles tell us about globalization, its successes and its failures, its specific forms of creative destruction, and the political discontents and resistances to which it gives rise. Above all, a better understanding of those geographical principles can surely help bring together the vast array of oppositional movements, currently geographically fragmented as well as unevenly developed, that offer hope for and aspire to some alternative.” [David Harvey, 2001:30]

BIBLIOGRAFÍA:
CAPÍTULO II.

(1)

Martha Schteingart, 2001, c1989

"Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México"

El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano

(2)

Martha Schteingart, 2015

"Desarrollo urbano-ambiental, políticas sociales y vivienda"

Treinta y cinco años de investigación.

Antología de Martha Schteingart. Serie Antologías. México D.F.: El Colegio de México

Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales.

(3)

Samuel Jaramillo, Martha Schteingart, 1983

"Procesos sociales y de producción de vivienda en América Latina 1960-1980"

Revista Mexicana de Sociología, 1 January 1983, Vol.45(1), pp.11-28

(4)

Claudia Puebla Cadena, 2002

"Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras."

Cambios en la Política de vivienda en México 1972-1994"

El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano

(5)

René Coulomb, Martha Schteingart; Coordinadores, 2006

"Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy"

Cámara de diputados, UAM, Colmex, Porrúa

(6)

Rene Coulomb, Emilio Duhau; Coordinadores, 1988

"La ciudad y sus actores"

1988

(7)

Victor Delgadillo, 2007

"Los desafíos de la producción de vivienda popular en el Distrito Federal, una entidad sin posibilidad de crecimiento expansivo"

Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

En: *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México. Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.*

(8)

Martha Schteingart y Boris Graizbord, coordinadores, 1988

"Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del infonavit."

El Colegio de México

(9)

Roberto Eibenschutz, Pablo Beinllure, coordinadores, 2009

"Mercado formal e informal de suelo; análisis de ocho ciudades"

Gobierno Federal, UAM, SEDESOL, Porrúa México, 2009

(10)

Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(11)

Luis Unikel, 1987

El desarrollo urbano de México: Diagnóstico e implicaciones futuras

El Colegio de México

(12)

Gustavo Garza, coordinador

"Atlas de la Ciudad de México"

Colegio de México

(13)

Martha Schteingart, coordinadora, 1991

"Espacio y vivienda en la Ciudad de México"

Colegio de México, I Asamblea de representantes del Distrito Federal

(14)

Roberto Eibenschutz, Alejandro Hernández, Alfonso Iracheta, Ignacio Kunz, Eduardo Ramírez Favela, Víctor Ramírez y Alberto Rébora, 2009

"Declaración de Mérida sobre el derecho de los mexicanos al suelo, la vivienda y la ciudad"

En: *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.*

Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(15)

Esther Maya, Eftychia Bournazou, compiladoras, 2012

"La vivienda en México: temas contemporáneos."

Investigación realizada gracias al programa

UNAM-DGAPA-PAPIIT IN302107

"Determinación de indicadores de satisfacción residencial para evaluar la calidad de la habitación (habitabilidad) y calidad de vida en la vivienda de interés social desarrollada en grandes conjuntos habitacionales."

(16)

Jaime Sobrino, 2003

"Competitividad de las ciudades en México"

El Colegio de México

(17)

Estado actual de la vivienda en México, 2015

Preparado por Fundación CIDOC y SHF con la participación de Sedatu, SHCP, Conavi, Fonhapo, Fovissste, BBVA Bancomer y HIC-AL.

(18)

Estado actual de la vivienda en México, 2004

Por el CIDOC, Fondo de Desarrollo Científico y Tecnológico para el Fomento de la Producción y Financiamiento de Vivienda y el Crecimiento del Sector Habitacional,

Schuetz, Eric S. Belksy, Nicolas P. Retsinas y Centro Conjunto para Estudios de la Vivienda (Joint Center for Housing Studies) de la Universidad de Harvard.

(19)

Roberto Eibenschutz Hartman, 2006; Coordinación General del proyecto

La producción social de vivienda en México: Su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres

Elaboración del informe: Rino Enzo Torres Baños
Investigación realizada por el Programa Universitario de Estudios Metropolitanos de la UAM

México, D.F. Junio de 2006

(20)

Alberto Rébora Tognio, 2010

"Reflexiones para replantear el paradigma urbano vigente. De la planeación de los asentamientos humanos a una gestión urbana eficaz centrada en las obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria."

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(21)

Pamela Ileana Castro Suárez, 2010

"Vocación de las iniciativas de vivienda de interés social en el ciclo económico de la ciudad"

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto;

compiladores, 2010

"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(22)

Dulce María Barrios y Ramos García, 2010

"Efectos negativos del enfoque cuantitativo en las recientes políticas habitacionales en México"

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(23)

Gabriela Ponce Sernicharo y René Flores Arenales, 2005

"Dinámica demográfica"

En: La vivienda en el DF. Retos actuales y nuevos desafíos.

René Coulomb, coordinador 2005

Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Social, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda

(24)

María Teresa Esquivel, Judith Villavicencio, 2005

"Principales características de la vivienda"

En: La vivienda en el DF. Retos actuales y nuevos desafíos.

René Coulomb, coordinador 2005

Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Social, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda

(24)

Priscilla Connolly, 2005

"El mercado habitacional"

En: La vivienda en el DF. Retos actuales y nuevos desafíos.

René Coulomb, coordinador 2005

Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de

Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Social, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda

(25)

Melissa Schumacher, 2010

“La periurbanización del hábitat. La problemática de la vivienda de interés social en el Estado de México.”

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

“Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.”

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(26)

Francisco José García Mier, 2010

“Bases técnicas para establecer una política nacional de suelo urbano: vinculación con las políticas de infraestructura, abasto de agua y financiamiento de vivienda.”

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

“Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.”

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(27)

Elvira Maycotte P., Esther Maya, 2010

“El rol del sector público y la política de vivienda en la expansión y la especulación del suelo urbano en las ciudades mexicanas. Caso de estudio: Juárez Chihuahua.”

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

“Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.”

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(28)

Gustavo Garza, 1996

“Cincuenta años de investigación urbana y regional en México, 1940-1991”

Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano

(29)

Silvia Chávez, Periódico La Jornada

31 de mayo de 2004 (último acceso 22 de mayo

2016)

<http://www.jornada.unam.mx/2004/05/31/033n2est.php?origen=estados.php&fly=>

(30)

Patricia Olivera y Víctor Delgadillo

“Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México”

Revista de geografía Norte Grande

versión On-line ISSN 0718-3402, Rev. geogr.

Norte Gd. no.58 Santiago set. 2014

[http://dx.doi.org/10.4067/S0718-](http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200007)

[34022014000200007](http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200007)

(31)

Emilio Pradilla, 2015

(6) *“Las razones del mercado y las políticas urbanas en la Zona Metropolitana del Valle de México”*

En: Repensar la metrópoli. Reflexiones sobre planeación y procesos metropolitanos.

Blanca Rebeca Ramírez, Roberto Eibenschutz

UAM, Programa de Investigación en Estudios Metropolitanos (PUEM), 2015; Tomo II. pp. 136-151

(32)

Emilio Pradilla y Demetrio Sodi de la Tijera, 2006

“La ciudad incluyente. Un proyecto democrático para el Distrito Federal.”

México. Editorial Océano.

(33)

Ma. Cristina Sánchez-Mejorada Fernández, 2004

“De actores y programas sociales en la Ciudad de México: El caso del programa de vivienda en lote familiar”

Andamios no.1 México ene. 2004

(34)

Desarrolladores de vivienda piden normas fiscales justas

Miércoles, 21 de enero de 2015 POR Notimex – último acceso 060616

<http://www.obrasweb.mx/inmobiliario/2015/01/21/desarrolladores-de-vivienda-piden-normas-fiscales-justas>

(35)

Contención urbana, un autoengaño

MILENIO, Agustín del Castillo 090216 – último acceso 060616

http://www.milenio.com/region/Contencion-urbana-autoengano_0_680331988.html

(36)

Perímetros de contención estructuran hábitat

CENTROURBANO - Mario Vazquez Barrios,

180316 – último acceso 060616
<https://centrourbano.com/perimetros-de-contencion-estructuran-habitat/>

(37)

Jaime Sobrino, Carlos Garrocho, Boris Graizbord, Carlos Brambila, Adrián Guillermo Aguilar

“Ciudades sostenibles en México: una propuesta conceptual y operativa”
CONAPO, ALAP, COLMEX, Colegio Mexiquense, UNFA, TEC, UNAM; 2015

(38)

Jaime Sobrino, 2015

“Medición y determinantes de la pobreza en las principales ciudades de México”
En: La situación demográfica en México, 2015
Segob, Conapo

(39)

Rubén Almejo y Yolanda Téllez, 2015

“Cambio demográfico en la Zona Metropolitana del Valle de México, 2000-2010”
En: La situación demográfica en México, 2015
Segob, Conapo

(40)

Isalia Nava, 2015

“La economía de los hogares unipersonales en México”
En: La situación demográfica en México, 2015
Segob, Conapo

(41)

Karla Denisse González, 2015

“Envejecimiento demográfico en México: análisis comparativo entre las entidades federativas”
En: La situación demográfica en México, 2015
Segob, Conapo

(42)

Rafael Lozano, Lucero Cahuana, María Jesús Ríos y María Cecilia González, 2015

“México ante los Objetivos de Desarrollo Sostenible”
En: La situación demográfica en México, 2015
Segob, Conapo

(43)

Edward Glaeser, 2011

“El triunfo de las ciudades”

(44)

Sobre CIUDADMEX, último acceso 220616
<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/otroslinks/sobrecdmx.html>

(45)

Boletín de Prensa SIID-006-2014 México, D.F., a 16 de Enero de 2014
Baja SEDUVI demanda de trámites con

Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo
<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/comunicacion-social/comunicados/516-baja-seduvi-demanda-de-tramites-con-certificado-unico-de-zonificacion-de-uso-de-suelo>
Último acceso 230616

(46)

Alberto Rébora Tognó, 2010

“Reflexiones para replantear el paradigma urbano vigente. De la planeación de los asentamientos humanos a una gestión urbana eficaz centrada en las obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria.”
En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010
“Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.”
Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.
El Colegio Mexiquense, A.C.

(47)

Julian salas,

“Pertinencia y urgencia del mejoramiento barrial”
Encuentro internacional sobre mejoramiento de barrios.
Hic-al, México D.F., 28112004

(48)

Gustavo Garza, 2006

“Servicios generales de la producción en la Ciudad de México”
Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 21, núm. 2, mayo-agosto, 2006, pp. 259-295
El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México

(49)

Shlomo Angel y Douglas Keare, 2002

7.1.2 *Reforma de la política habitacional: una perspectiva global*
En: “Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América”
Martim O. Smolka y Laura Mullahy, editores, 2010
Lincoln Institute of Land Policy, Land Lines, 2010

(50)

Julián Salas Serrano, 1991

“Contra el hambre de vivienda. Soluciones tecnológicas Latinoamericanas.”
CYTED-D, con el auspicio del programa de ciencia y tecnología para el desarrollo.
Junta de Andalucía, Consejería de obras públicas y transportes.
Santiago de Chile, 1991

(51)

Fermín Cruz y Gustavo Garza, 2014

“Configuración microespacial de la industria en la Ciudad de México a inicios del siglo XXI”

Estudios demográficos y urbanos, vol. 29, núm. 1 (85), 2014, 9-52

(52)

Alejandro Suárez Pareyón, 2004

“El Centro Histórico de la Ciudad de México al Inicio del Siglo XXI”

Revista INVI n° 51 / agosto 2004 / volumen 19: 75 a 95

(53)

Priscilla Connolly, 2005

“Tipos de poblamiento en la Ciudad de México”

UAM-Azcapotzalco

Sistema de Información Geográfica para la Planeación e Investigación Metropolitanas, OCIM-SIG

(54)

Antonio Azuela, 2010

“La hechura jurídica de la urbanización. Notas para la historia reciente del derecho urbanístico.”

En: Gustavo Garza y Martha Schteingart, coordinadores, 2010

“Los grandes problemas de México ; v. 2 “

Desarrollo urbano y regional

1a. ed. México, D.F. : El Colegio de México

657 p. ; 22 cm

(55)

René Coulomb, 2007

“El Estado mexicano y el derecho a la vivienda. Alternativas de política.”

En: Derechos y políticas sociales

José Luis calva, coordinador

Biblioteca de diputados.gob.mx_2007

UNAM, MAPorrúa

Conocer para decidir, en apoyo a la investigación económica

(56)

Alfredo Delgado y Manuel Perló Cohen, 2000

“El estado del conocimiento sobre el mercado de suelo urbano en México”

Lincoln Institute of Land Policy, El Colegio Mexiquense, A.C.

Estado de México, 138p.

(57)

Daniel Hiernaux, 2014

“Proyectos que dividen, ciudades que segregan”

En: Ciudades latinoamericanas : desigualdad, segregación y tolerancia

Daniela Soldano ... [et.al.];

coordinado por María Mercedes Di Virgilio y Mariano Daniel Perelman.

1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : CLACSO, 2014. E-Book.

(58)

“De américa latina y el caribe 2012 estado de las

ciudades. Rumbo a una nueva transición urbana”

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat, Agosto del 2012.

(59)

Misión, Visión y Objetivo de la CONAVI

<https://www.gob.mx/conavi/documentos/mision-vision-y-objetivo-de-la-conavi>

(y documento descable en PDF de esta página en internet)

Fecha de publicación 22 de marzo de 2016.

Última visita 31 de Julio del 2016

(60)

Planes Anuales de Trabajo, de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados de la LXIII Legislatura del Congreso de la Unión (y documento descable en PDF de esta página en internet)

<http://www5.diputados.gob.mx/index.php/camara/Comision-de-Vivienda/PAT>

Última visita 31 de Julio del 2016

(61)

Programa Nacional de Desarrollo Urbano, 2014-2018

Autor: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Fecha de publicación 30 de abril de 2015

<http://www.gob.mx/sedatu/acciones-y-programas/programa-nacional-de-desarrollo-urbano?idiom=es>

Última visita 31 de Julio del 2016

(62)

Reglas de Operación del programa Rescate de Espacios Públicos

Autor: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Fecha de publicación: 18 de marzo de 2015

<http://www.gob.mx/sedatu/documentos/reglas-de-operacion-del-programa-rescate-de-espacios-publicos>

Última visita 31 de Julio del 2016

(63)

Programa de Reordenamiento y rescate de unidades habitacionales

Autor: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Fecha de publicación: 16 de marzo de 2015

<http://www.gob.mx/sedatu/acciones-y-programas/programa-de-reordenamiento-y-rescate-de-unidades-habitacionales?idiom=es>

Última visita 31 de Julio del 2016

(64)

Nota No.028 El presidente Enrique Peña Nieto encabezó esta tarde la presentación del Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018

Autor: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial

y Urbano
Fecha de publicación: 27 de abril de 2014
<http://www.gob.mx/sedatu/prensa/el-presidente-enrique-pena-nieto-presento-el-programa-nacional-de-infraestructura-2014-2018-5591>
Última visita 31 de Julio del 2016

(65)
Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

(66)
Manual de Organización de la Comisión Nacional de Vivienda.
Diario Oficial, Jueves 5 de noviembre de 2015

(67)
Manuel Perló Cohen, Luis Zamorano Ruiz, 2001
¿Se justifica la aplicación del impuesto a la plusvalía en México?
En: Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano. Martim Smolka y Fernanda Furtado (editores), 2001
eurtelibros, Lincoln Institute, Pontifica Universidad de Chile

(68)
Shlomo Angel y Douglas Keare, 2002
"7.1.2 Reforma de la política habitacional: una perspectiva global"
En: Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América
Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy, editores
Lincoln Institute of Land Policy Land Lines, 2010

(69)
Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy, editores, 2010
"Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América"
Lincoln Institute of Land Policy
Land Lines, 2010

(70)
Armando Cassigoli y Carlos Villagrán, compiladores, 1983
"La ideología en los textos"
Marcha editores, SA; Volúmen III

(71)
Louis Althusser, 1983
"El estructuralismo Marxista. La concepción marxista de las ideologías."
En: "La ideología en los textos"
Armando Cassigoli, Carlos Villagrán, 1983
Marcha Editores, México

(72)
Nicos Poulantzas, 1983
"El estructuralismo Marxista. La concepción marxista de las ideologías."
En: "La ideología en los textos"

Armando Cassigoli, Carlos Villagrán, 1983
Marcha Editores, México

(73)
Raymond Aron, 1983
"El fin de las ideologías y su crítica. Ideologías muertas, ideologías vivas."
En: "La ideología en los textos"
Armando Cassigoli, Carlos Villagrán, 1983
Marcha Editores, México

(74)
Jaime Sobrino 2016
"Localización industrial y concentración geográfica en México"
Estudios Demográficos y urbanos, Vol. 31, núm. 1 (91), enero-abril, 2016
El Colegio de México, pp. 9-56

(75)
Estado de las ciudades de México, 2011
Programa de las Naciones unidas para los asentamientos humanos ONUHABITAT
Gobierno Federal, Sedesol

(76)
Edwin Haramoto Nishikimoto, 1978
"Un sistema de información en vivienda. Una proposición preliminar"
Resumen de un estudio realizado en 1978 en el curso de posgrado sobre Vivienda para países en Desarrollo de la Universidad de Newcastle Upon Tyne, Inglaterra; durante una beca concedida por el Consejo Británico conjuntamente a una comisión de estudios de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.
BOLETIN INVI N° 44 / NOVIEMBRE 2002 / VOLUMEN 16 : 33 A 47

(77)
PGDUDF, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003
Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2003

(78)
Lisa Taylor, (editor), 1989
"Housing , Symbol, Structure, Site."
Edition First American Edition
Publisher New York Cooper Hewitt Museum
1982

(79)
Enrique Ortiz Flores, 2015
"Ciudades del futuro ¿Imperio del dinero o territorio de la gente?"
(pp. 35-54)
En: Ciudades en construcción permanente ¿Destino de casas para todos? Volumen II
Teolinda Bolívar Barreto, Marcelo Rodríguez Mancilla y Jaime Erazo Espinosa, Coordinadores

Ediciones Abya-Yala, CLACSO Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, Universidad Central de Venezuela, Universidad Politécnica Salesiana

(80)

Déficit de vivienda llega a 15.3 millones

Martes, 17 Diciembre 2013

Escrito por Real Estate Market

<http://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/vivienda/12996-deficit-de-vivienda-llega-a-15-3-millones>

Último acceso: agosto 2019

(81)

México, Perfil Del Sector De La Vivienda, 2012

UN-Habitat, CONAVI, UNAM: PUEC, Coordinación de Humanidades

(82)

Antonio Azuela, 2007

“Tendencias y perspectivas de las políticas de suelo”

(Cap 1.; pag 1-64)

En: Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy, editores

Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América

Lincoln Institute of Land Policy; Land Lines, 2010

(83)

FUNO,

último acceso 17 febrero 2017

http://fibra-uno.com/?page_id=54

(84)

FUNO, Real State , market & lifestyle.

<http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/capital-markets/11681-fibra-uno>

último acceso 17 febrero 2017

(85)

CONAPO, en el Boletín Trimestral de Octubre - Diciembre 2014 de SEDATU-CONAVI desde su Subdirección General de Análisis de Vivienda Prospectiva y Sustentabilidad

(86)

60% de demanda en VM se concentrará en bajos salarios, Softec

Centro Urbano, Edgar Rosas, 01 de agosto del 2018

<https://centrourbano.com/2018/08/01/demanda-vivienda-cdmx-bajos-salarios/>

Último acceso 24 de agosto del 2019

(87)

Softec, 2019

Reporte mensual del mercado de vivienda nueva terminada

Enero 2019, Ciudad de México

<https://www.softec.com.mx/home/images/ri/4Q18ZMCM.pdf>

Último acceso 24 de agosto del 2019

(88)

Lamudi, 2019

Reporte del Mercado Inmobiliario Residencial CDMX 2019

<https://www.lamudi.com.mx/Reporte-del-Mercado-Inmobiliario-Residencial-CDMX-2019/#lp-pom-block-6451>

Último acceso 24 de agosto del 2019

(89)

Antonio Azuela, Paula Mussetta, 2009

“Algo más que el ambiente. Conflictos sociales en tres áreas naturales protegidas de México”

Artículo publicado en Revista de Ciencias Sociales (Universidad Nacional de Quilmes) Año 1, Núm. 16, primavera de 2009

(90)

Jan Bazant, 2001

“Periferias urbanas. Expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente”

Editorial Trillas

(91)

Alfonso Iracheta Cenecorta, Martim O. Smolka, 2000

“Access to serviced land for the urban poor: the regularization paradox in Mexico”

Economía, Sociedad y Territorio, vol. II, núm. 8, 2000, 757-789.

BIBLIOGRAFÍA CAPÍTULO III

- (1)
Guía para la Redensificación habitacional en la ciudad interior, México 2010.
CONAVI; Gobierno Federal, SEDESOL, UNAM, INFONAVIT, FOVISTE, CONOREVI, SHF.
www.conorevi.org.mx/pdf/taller/Guia_para_la_Redensificacion.pdf
- (2)
La Norma 26 suma denuncias y quejas; respuesta de Mancera a la ALDF.
Periódico "Excelsior" por Kenya
Ramírez 03/11/2014 05:50
<http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2014/11/03/990297>
- (3)
Dejan de invertir 12,000 mdp por suspensión de Norma 26.
Publicado: Lunes, 12 Octubre 2015 18:14 Escrito por Real Estate Market & Lifestyle
<http://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/vivienda/17387-dejan-de-invertir-12-000-mdp-por-suspension-de-norma-26>
- (4)
Catalina Molinatti, 2015
Teleclase dentro del curso de "Financiamiento urbano a través de la movilización de plusvalías."
- (5)
Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018 (PGDDF 2013-2018)
https://prosoft.economia.gob.mx/organismos/doco/p/ESTRATEGIA_DF.pdf
- (6)
Ciro Biderman, Paulo Sandroni y Martim O. Smolka, Abril 2006
"Intervenciones urbanas a gran escala: El caso de Faria Lima en São Paulo Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina."
Editores: Martim O. Smolka y Laura Mullahy
Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, 2010
- (7)
Norma 26, SEDUVI – Secretaría de Desarrollo Urbano y Territorial
<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/norma-para-impulsar-y-facilitar-la-construccion-de-vivienda-de-interes-social-y-popular-en-suelo-urbano>
- (8)
Esther Maya, Eftychia Bournazou, compiladoras, 2012
"La vivienda en México: temas contemporáneos."
Investigación realizada gracias al programa UNAM-DGAPA-PAPIIT IN302107
"Determinación de indicadores de satisfacción residencial para evaluar la calidad de la habitación (habitabilidad) y calidad de vida en la vivienda de interés social desarrollada en grandes conjuntos habitacionales."
- (9)
Jaime Sobrino, 2003
"Competitividad de las ciudades en México"
El Colegio de México
- (10)
Estado actual de la vivienda en México, 2015
Preparado por Fundación CIDOC y SHF con la participación de Sedatu, SHCP, Conavi, Fonhapo, Fovissste, BBVA Bancomer y HIC-AL.
- (11)
Estado actual de la vivienda en México, 2004
Por el CIDOC, Fondo de Desarrollo Científico y Tecnológico para el Fomento de la Producción y Financiamiento de Vivienda y el Crecimiento del Sector Habitacional,
Schuetz, Eric S. Belksy, Nicolas P. Retsinas y Centro Conjunto para Estudios de la Vivienda (Joint Center for Housing Studies) de la Universidad de Harvard.
- (12)
Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010
"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."
Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.
El Colegio Mexiquense, A.C.
- (13)
Gabriela Ponce Sernicharo y René Flores Arenales, 2005
"Dinámica demográfica"
En: La vivienda en el DF. Retos actuales y nuevos desafíos.
René Coulomb, coordinador 2005
Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Social, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda

(14)

Francisco José García Mier, 2010

"Bases técnicas para establecer una política nacional de suelo urbano: vinculación con las políticas de infraestructura, abasto de agua y financiamiento de vivienda."

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(15)

"Curso de políticas de suelo y vivienda: Relaciones e instrumentos."

Lincoln Institute of Land Policy

Del 2 al 18 de noviembre del 2015

(16)

Victor Delgadillo, 2007

"Los desafíos de la producción de vivienda popular en el Distrito Federal, una entidad sin posibilidad de crecimiento expansivo"

Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

En: Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

(17)

Jan Bazant, 2010

"Paradigmas de la planeación urbana en la dinámica de transformación del suelo urbano"

Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

En: Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

(18)

Alberto Rébora Togno, 2010

"Reflexiones para replantear el paradigma urbano vigente. De la planeación de los asentamientos humanos a una gestión urbana eficaz centrada en las obligaciones del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria."

En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(19)

René Coulomb, Martha Schtengart;

Coordinadores, 2006

"Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy"

Cámara de diputados, UAM, Colmex, Porrúa

(20)

Julián Salas Serrano, 1991

"Contra el hambre de vivienda. Soluciones tecnológicas Latinoamericanas."

CYTED-D, con el auspicio del programa de ciencia y tecnología para el desarrollo.

Junta de Andalucía, Consejería de obras públicas y transportes.

Santiago de Chile, 1991

(21)

René Coulomb, 2007

"El Estado mexicano y el derecho a la vivienda. Alternativas de política."

En: Derechos y políticas sociales

José Luis calva, coordinador

Biblioteca de diputados.gob.mx_2007

UNAM, MAporrúa

Conocer para decidir, en apoyo a la investigación económica

(22)

Antonio Azuela, 2010

"La hechura jurídica de la urbanización. Notas para la historia reciente del derecho urbanístico"

En: Los grandes problemas de México ; Volúmen 2

Desarrollo urbano y regional

Gustavo Garza y Martha Schteingart, coordinadores

1a. ed. México, D.F. : El Colegio de México, 2010
657 p. ; 22 cm

(23)

Alfredo Delgado y Manuel Perló Cohen, 2000

"El estado del conocimiento sobre el mercado de suelo urbano en México"

Lincoln Institute of Land Policy, El Colegio Mexiquense, A.C.

Estado de México, 138p.

(24)

Manuel Perló Cohen, Luis Zamorano Ruiz, 2001

"¿Se justifica la aplicación del impuesto a la plusvalía en México?"

En: Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano.

Martín Smolka y Fernanda Furtado (editores), 2001

eurtelibros, Lincoln Institute, Pontificia Universidad de Chile

(25)

Martín O. Smolka y L y Laura Mullahy, 2010

"Introducción"

En: Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América

Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy, editores
Lincoln Institute of Land Policy Land Lines, 2010

(26)

Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

“Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.”

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

El Colegio Mexiquense, A.C.

(27)

Fernandes, Edésio y Maria Mercedes Maldonado; 2009

“El derecho y la política de suelo en América Latina: nuevos paradigmas y posibilidades de acción.”

Land Lines 21 (3) Julio 2009. Pág. 513-520

(28)

Fernando Carrión, 2005

“El centro histórico como objeto de deseo”

pp. 35-58

En: Regeneración y revitalización urbana en

las Américas : hacia un estado estable

Fernando Carrión M., Lisa Hanley, editores

Quito, Ecuador : FLACSO, Sede Ecuador

Woodrow Wilson International Center for Scholars

: USAID, 2005

(29)

Roberto Eibenschutz, Pablo Beinllure, coordinadores, 2009

“Mercado formal e informal de suelo; análisis de ocho ciudades”

Gobierno Federal, UAM, SEDESOL, Porrúa

México, 2009

[30]

Clara Salazar, Pedro Pirés, Ignacio Kunz, Martha Schteingart, Enrique Soto, Pablo Benlliure, 2016

Seminario “Acceso al suelo y políticas dirigidas a su incorporación en la urbanización”

El Colegio de México A.C.

19 de Agosto 2016

(31)

PGDUDF, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003

Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2003

[32]

Antonio Azuela, 2007

“Tendencias y perspectivas de las políticas de suelo”

(Cap 1.; pag 1-64)

En: Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy, editores

Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América

Lincoln Institute of Land Policy; Land Lines, 2010

[33]

Martim Smolka y Laura Mullahy, 2000

1.4 La política del suelo en América Latina (pag. 23-28)

Cap. 1; *“Tendencias y perspectivas de las políticas de suelo” (pag 1-64)*

En: Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy, editores

Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América

Lincoln Institute of Land Policy; Land Lines, 2010

[34]

México prepara una nueva Reforma Agraria, Mayo 14, 2015

Rarl, para El Economista, último acceso 110217

<http://eleconomista.com.mx/industrias/2015/05/14/mexico-prepara-nueva-reforma-agraria>

[35]

SHF, pilar para la construcción de vivienda en México, 2017

<https://centrourbano.com/2017/05/17/shf-pilar-la-construccion-vivienda-mexico/>

Último acceso agosto 2019

[36]

La CORETT suma acciones a la política nacional de vivienda, 2014

http://www.corett.gob.mx/ebd/2/19/2401/La_CORETT_suma_acciones_a_la_pol%C3%ADtica_nacional_de_vivienda/

Último acceso octubre 2017

[37]

SEDATU trabaja con información de INEGLen la creación del Instituto Nacional del

Suelo Sustentable

Abril 24, 2015 Boletín No.097

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/noticias/noticias-2015/abril-2015/21300/>

Último acceso octubre 2017

[38]

Emilio Duhau L. y María Soledad Cruz Rodríguez, 2006

“El suelo, la vivienda, los instrumentos de ordenación territorial y los programas urbanos”

Capítulo 11. Suelo para vivienda.

En: Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy

René Coulomb, Martha Schteingart; Coordinadores, 2006

Cámara de diputados, UAM, Colmex, Porrúa

[39]

Delgadillo, Víctor, 2016

“Ciudad de México, quince años de desarrollo

urbano intensivo: la gentrificación percibida”
Revista INVI, 31(88), 101-129.

[40]

Catalina Molinati, 2011

“El financiamiento urbano a través de la movilización de plusvalías: algunos aprendizajes de la experiencia mundial”

Educación a Distancia (EAD), Programa para América Latina y el Caribe. Lincoln Institute of Land Policy

[41]

Ignacio Kunz, 2016

Seminario "Acceso al suelo y políticas dirigidas a su incorporación en la urbanización"

El Colegio de México A.C.

<https://www.youtube.com/watch?v=mf37bcCo2Ng&index=227&list=WL>

último acceso agosto 2016

[42]

Victor Delgadillo, 2007

“Los desafíos de la producción de vivienda popular en el Distrito Federal, una entidad sin posibilidad de crecimiento expansivo”

Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010

En: Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México.

Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.

[43]

Martín O. Smolka, 2011

“Precios elevados (e inaccesibles) de la tierra urbana habilitada”

En: Periurbanización y sustentabilidad en grandes ciudades.

Adrián Aguilar e Irma Escamilla, coordinadores
LXI Legislatura, Cámara de Diputados, UNAM,
Instituto de Geografía UNAM, CONACYT, Porrúa

CAPÍTULO IV BIBLIOGRAFÍA

[1]

Oriol Bohigas, 2003*“Realismo, urbanidad y fracasos”*Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
Universidad de Navarra. T6 ediciones S.L.

[2]

Jan Gehl,Ciudades para la gente
ONU_Habitat

[4]

Castells Manuel, 1995*“La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbanoregional”*

Alianza Editorial, Madrid

[5]

Edward Glaeser,*“El triunfo de las ciudades”*

[6]

Lisa Taylor, (editor), 1989*“Housing , Symbol, Structure, Site.”*

Edition First American Edition

Publisher New York Cooper Hewitt Museum
1982

[7]

PGDUDF, Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003

Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 de diciembre de 2003

[8]

Enrique Ortiz Flores, 2015*“Ciudades del futuro ¿Imperio del dinero o territorio de la gente?”*

(pp. 35-54)

En: Ciudades en construcción permanente
¿Destino de casas para todos? Volumen II
Teolinda Bolívar Barreto, Marcelo Rodríguez Mancilla y Jaime Erazo Espinosa, Coordinadores
Ediciones Abya-Yala, CLACSO Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, Universidad Central de Venezuela, Universidad Politécnica Salesiana

[9]

Gary Hack, David Barkin y Ann LeRoyer, 1996*1.2 Ciudades-región: en búsqueda de puntos de coincidencia*

Cap. 1 “Tendencias y perspectivas de las políticas de suelo” (pag 11-20)

En: Martim O. Smolka y L y Laura Mullahy,

editores

Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América
Lincoln Institute of Land Policy; Land Lines, 2010

[10]

Estado actual de la vivienda en México, 2015

Preparado por Fundación CIDOC y SHF con la participación de Sedatu, SHCP, Conavi, Fonhapo, Fovissste, BBVA Bancomer y HIC-AL.

[11]

“The service economy”, 2000STI, Science Technology Industry; Business And Industry Policy Forum
OECD, Organisation For Economic Co-Operation And Development

[12]

Laurent Faret, 2010*“Movilidades migratorias contemporáneas y recomposiciones territoriales: perspectivas multi-escala a partir del caso México-Estados Unidos”*En: Migraciones de trabajo y movilidad territorial, por Sara María Lara Flores (coordinadora)
Serie Conocer para Decidir; H. Cámara de Diputados, LXI Legislatura, Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología Miguel Ángel Porrúa, librero-editor

[13] /56

Especialistas ponen a prueba la noción de “recursos urbanos” para abordar la movilidad y migración en ciudades, 2015<http://www.flacso.edu.mx/noticias/Especialistas-ponen-prueba-la-nocion-de-recursos-urbanos-para-abordar-la-movilidad-y>**Taller: Recursos urbanos y movilidad en México:**<http://www.flacso.edu.mx/agenda/Recursos-urbanos-y-movilidad-en-Mexico><http://www.flacso.edu.mx/agenda/Seminario-Recursos-urbanos-y-trayectorias-familiares-en-CDMX-0FLACSO>

México, lun, 2015-07-13, 09,10 (ultimo acceso 20 octubre 2017)

Laurent Faret, 2015*“Recursos urbanos y movilidad en México”**Intervención en el Taller internacional de FLACSO 9 de julio 2015, FLACSO México*

(14)

Laurent Faret, 2017*“Mobilités internationales et ressources en contexte métropolitain : trajectoires centraméricaines à Mexico”*

EchoGéo [Online], 39 | 2017, Online since 28 March 2017, connection on 30 March 2017.

URL : <http://echogeo.revues.org/14915>

(15)**Entrevista a Jan Gehl, 2017**

Escrito por Rodrigo Alonso el 21 mayo 2017
 Revista City Manager
<http://revistacitymanager.com/revista/2017/jan-gehl-ciudades-para-la-gente/>
 Último acceso 01/01/2018

[16]**Daniela Soldano ... [et.al.];**

Ciudades latinoamericanas : desigualdad, segregación y tolerancia
 Coordinado por María Mercedes Di Virgilio y Mariano Daniel Perelman.
 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : CLACSO, 2014. E-Book.

[17]**Aldo Rossi, 1982**

"La arquitectura de la ciudad"
 Gustavo Gili GG

[18]**José María Gutiérrez, 2010**

"Diagnóstico de barrio"
 Metodología expuesta dentro de sus clases (del mismo nombre) dentro de la Especialidad en vivienda dentro del posgrado en la Facultad de Arquitectura de la UNAM.

[19]**Martha Scheingart y Boris Graizbord (coordinadores), 1988**

"Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT"
 El Colegio de México, COLMEX; Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano; INFONAVIT

[20]**Patricia Ramírez Kuri**

"La reinención de a ciudadanía desde el espacio público en la ciudad fragmentada"
 Interdisciplina 2, núm. 2 (2014): 71-96

[21]**Pamela Ileana Castro Suárez, 2010**

"Vocación de las iniciativas de vivienda de interés social en el ciclo económico de la ciudad"
 En: Alfonso Iracheta y Enrique Soto; compiladores, 2010
"Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México."
Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano.
 El Colegio Mexiquense, A.C.

[22]**Joan Clos, 2016**

"El espacio público de la ciudad. Hay que encontrar una solución justa entre propietarios del suelo y el uso público de la zona común"
http://elpais.com/elpais/2016/04/04/opinion/1459788574_910762.html
 ONU y director ejecutivo de ONU-Hábitat.

[23]**EcoParq generó en dos años más de 62 mdp para recuperación del espacio público**

<http://www.ecoparq.df.gob.mx/index.php/boletines/85-ecoparq-genero-en-dos-anos-mas-de-62-mdp-para-recuperacion-del-espacio-publico>

[24]**Giglia y Duhau,**

"Las reglas del desorden"

[25]**Salvador Rueda, 2015**

"Qué son las supermanzanas y cómo benefician a las ciudades"
<https://vimeo.com/114927352> ultimo acceso 10 septiembre 2018
 BID Ciudades Sostenibles

[26]**Eduardo Reese, colaborador Juan Ignacio Duarte, 2007**

"Uso del suelo y desarrollo urbano"
Introducción del Cap. V del libro Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina.
 Editores: Martim O. Smolka y Laura Mullahy
 Lincoln Institute of Land Policy

[27]**Mario Lungo y Martim O. Smolka, 2010**

"Suelo y grandes proyectos urbanos: la experiencia latinoamericana"
 5.8 del Cap. V del libro *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina.*
 Editores: Martim O. Smolka y Laura Mullahy
 Lincoln Institute of Land Policy

[28]**Ley de Desarrollo Urbano del D.F. , 2017****[29]****Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., 2016****[30]****Margarita Gutman, 2001**

"Del monumento aislado a la multidimensionalidad"
 Dentro del libro: Fernando Carrión, 2001
"Centros Históricos de América Latina y el Caribe"
 Quito, Ecuador , UNESCO, BID, FLACSO

[31]

Hector Rolando Bascur Cid, 2006*“Satisfacción residencial y capital social en el programa Ribera Norte”*

Revista del Centro de Investigación Social de Un Techo para Chile año 5, n° 7, primer semestre 2006 El autor discute el concepto de capital social a partir del informe "Sistema de medición de satisfacción de beneficiarios de vivienda básica: síntesis del informe de consultoría" (en línea). Instituto de la Vivienda, FAU-UCh. MINVU, División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, marzo de 2002, Santiago de Chile.

[32]

Francisco Sabatini, 2013*“Sociólogo y urbanista, profesor de la Universidad Católica de Chile explica las características de la segregación en las ciudades de América Latina y expone algunas alternativas para superarla.”*

<https://www.youtube.com/watch?v=EJ5K3rGMHTc>
Publicado en Oct 23, 2013, último acceso Julio 24, 2016

[33]

Manuel Tironi Rodó, 2003*“Nueva pobreza urbana: vivienda y capital social en Santiago de Chile, 1985-2001”*

Universidad de Chile, Ciencias Sociales, Predes, RIL editores, 2003

[34]

Francisco Sabatini - María Sarella Robles - Héctor Vásquez, 2009

“Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica”
NÚM. 24 (2009) REVISTA 180, ARQUITECTURA, ARTE, DISEÑO
República 180, Santiago, Chile | Universidad Diego Portales

[35]

Francisco Sabatini e Isabel Brain, 2008*“La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves”*

Revista Eure, Vol. XXXIV, N° 103, pp. 5-26, diciembre 2008 Sección ARTÍCULOS
Profesor Titular, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile Coordinadora ProUrbana, Pontificia Universidad Católica de Chile

[36]

Maloutas, T. & Fujita, K. (eds), 2012*“Residential Segregation in Comparative Perspective: Making Sense of Contextual Diversity”*

City and Society Series, Ashgate, Farnham, UK, 2012.

[37]

Sabatini, Rasse, Mora, Brain, 2012*“¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular”*

vol 38 | no 115 | septiembre 2012 | pp. 159-194 | artículos | ©EURE

[38]

El devenir cultural en Ciudad de México

Por Patricia Chavero, La Jornada semanal
<http://semanal.jornada.com.mx/2017/09/25/el-devenir-cultural-en-ciudad-de-mexico-3669.html>
Último acceso 30 septiembre 2018

[39]

Fábrica de artes y oficios del Faro de Oriente

Faro de Oriente, Trilce ediciones, Gobierno del D.F., Secretaría de Cultura
<https://issuu.com/trilcediciones/docs/faro>
Publicado el 2 de Diciembre 2012, Último acceso 30 septiembre 2018

[40]

Adriana Urbina Islas, 2012*“Transformación de las políticas culturales en el gobierno del Distrito Federal.”*

www.gestioncultural.org.mx ISSN 2007-3321.
1/7/2012

Revista Digital de Gestión Cultural, UACM. Año 2, número 5, Noviembre de 2012

[41]

Antoine Prost, 1987*“Fronteras y espacios de lo privado”*

Vol. 5, De la Primera Guerra Mundial a nuestros días:14; Historia de la vida privada, Autores: Peter Brown (coord.), Evelyne Patlagean (coord.), Michel Rouche (coord.), Yvon Thébert (coord.), Paul Veyne (coord.) Editores: Taurus Ediciones, Año de publicación: 1987, País: España

(42)

Francisco Sabatini, 2000*“Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial”*

EURE (Santiago) v.26 n.77 Santiago mayo 2000

(55)

René Coulomb, 2007*“El Estado mexicano y el derecho a la vivienda. Alternativas de política.”*

En: Derechos y políticas sociales
José Luis calva, coordinador
Biblioteca de diputados.gob.mx_2007
UNAM, MAporrúa
Conocer para decidir, en apoyo a la investigación económica

(56)

Patricia Ramírez Kuri, 2015*“Espacio público, ¿espacio de todos? Reflexiones desde la ciudad de México”*

Universidad Nacional Autónoma de México - Instituto de Investigaciones Sociales. Revista Mexicana de Sociología 77, núm. 1 (enero-marzo, 2015): 7-36. México, D.F. 2015.

[57]

CONAPO, 2000-2010

Índice absoluto de marginación 2000-2010

[58]

Jorge Rodríguez Vignoli, 2001*“Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?”*

Naciones Unidas, CEPAL, ECLAC
Proyecto Regional de Población CELADE-FNUAP (Fondo de Población de las Naciones Unidas) Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) – División de Población. Santiago de Chile, agosto de 2001. Serie población y desarrollo 16

[59]

Capacity Building Program Housing Policy Development for LAC

KRIHS_Korea Research Institute for Human Settlements, Corea del Sur, Seúl diciembre 2016
CONAVI

[60]

John Petersen*“Pagando por las mejoras públicas de hoy con los ingresos de mañana**Extracto sobre finanzas del aumento de impuestos, de: Finanzas de la Captura de Valor”*

A ser publicado próximamente por el Lincoln Institute of Land Policy
Financiando las Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano

[61]

Camilo Arriagada, Luco Daniela Simioni, 2001*“Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano”*

CEPAL ECLAC, Naciones Unidas; Santiago de Chile diciembre 2001
CEPAL – SERIE Medio ambiente y desarrollo

[62]

Francisco Sabatini, Pía Mora, Ignacia Polanco, 2013*“Control de la segregación socio-espacial: Rebatiendo mitos, construyendo propuestas”*

Espacio Público, Documento de referencia N°7, octubre del 2013; Chile. www.espaciopublico.cl

[63]

Fernando Carrión M., 2016*“El espacio público es una relación, no un espacio”**Prólogo (pág 13-47) dentro de: “La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada”*

Patricia Ramírez Kuri Coordinadora
UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales : Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, 2016.

[64]

Vishaan Chakrabarti, 2014*“A country of cities”*

A manifesto for an urban america
Metropolis books

[65]

Cecilia De Marinis, 2013*“Density Exercises in Projects of Oriol Bohigas. Density as a Tool for Suburbs Regeneration”*

Proceedings REAL CORP 2013 Tagungsband 20-23 May 2013, Rome, Italy. <http://www.corp.at>
Editors: Manfred SCHRENK, Vasily V. POPOVICH, Peter ZEILE, Pietro ELISEI

[66]

Mario Pani, 1988*“Ciudad concertada. Tesis sobre reordenamiento urbano de la Ciudad de México”*

Mario Pani e ICA, Ingenieros Civiles y Asociados

[67]

Martim O. Smolka, 2013*“Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano.”*

Lincoln Institute of Land Policy

[68]

Beatriz Elena Rave Herrera y María Cristina Rojas Eberhard, 2013*“Reajuste de tierras en planes parciales en Colombia”*

Instrumentos Notables de Políticas de Suelo en América Latina
Capítulo 20; Editado por: Smolka, Matim & Fernanda Furtado.
Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y Banco del Estado de Ecuador

[69]

Ciro Biderman, Paulo Sandroni y Martim O. Smolka, 2006*“Intervenciones urbanas a gran escala: El caso de Faria Lima en São Paulo”*

Abril 2006
En: Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina.
Editores: Martim O. Smolka y Laura Mullahy

Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, 2010

[70]

Jose Luis Basualdo, 2013

“Planes urbanos, la llegada al territorio de las estrategias del municipio.”

En: *“Definición de políticas de suelo urbano en América Latina”*

[recurso eletrônico]: teoría y práctica / Diego Alfonso Erba editor. – Viçosa, MG : O editor, 2013. Vol 1. Lincoln Institute of Land Policy.

[71]

Mario Lungo, 2004

“Grandes proyectos urbanos. Una visión general”.

Nota: El siguiente artículo se publica postmortem y el mismo fue parte de otras publicaciones posteriores . Recibido: 01/2004 Aceptado:07/2004 Urbana 37/ 2005

[72]

Judith Villavicencio B. y Pedro Hernández Santiago, 2001

“Vivienda social y sectores de bajos ingresos en la ciudad de México: un encuentro imposible”

Pobreza, desigualdad social y ciudadanía. Buenos Aires, Argentina

[73]

Ciro Biderman, Paulo Sandroni, and Martim O. Smolka, 2010

“Intervenciones urbanas a gran escala. El caso de Faria Lima en São Paulo”

Capítulo 7

En: *Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*

Edited by Martim O. Smolka and Laura Mullahy May 2010, Spanish. Lincoln Institute of Land Policy

[74]

Catalina Molinatti, 2013

“Financiamiento urbano a través de la movilización de plusvalías”

En: *“Definición de políticas de suelo urbano en América Latina”*

teoría y práctica / Diego Alfonso Erba editor. – Viçosa, MG : O editor, 2013. Lincoln Institute of Land Policy

[75]

[76]

Smolka Martín O., 2014

“Instrumentos de recuperación de plusvalías para grandes proyectos de renovación urbana”

Capítulo 5

En: *Implementación en la recuperación de plusvalías en América Latina*

Políticas e instrumentos para el desarrollo urbano

Policy Focus Report

[77]

Borrero Ochoa, Oscar y Katterine Rojas Ruiz (2014)

“Uso de la contribución de mejoras en países latinoamericanos diferentes a Colombia”.

Documento de Trabajo del Lincoln Institute of Land Policy.

[78]

Ismael López Padilla, 2013

“Financiamiento de ciudades a través del impuesto predial”

En: *“Definición de políticas de suelo urbano en América Latina”*

[recurso eletrônico]: teoría y práctica / Diego Alfonso Erba editor. – Viçosa, MG : O editor, 2013. Vol 1. Lincoln Institute of Land Policy.

[79]

John Petersen,

“Pagando por las mejoras públicas de hoy con los ingresos de mañana”

Extracto sobre finanzas del aumento de impuestos, de: *Finanzas de la Captura de Valor* A ser publicado próximamente por el Lincoln Institute of Land Policy

Financiando las Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano

[80]

Raquel Rolnik y Paula Freire Santoro,

“Zonas especiales de Interés Social ZEIS en ciudades brasileñas:

Trayectoria reciente de implementación de un instrumento de política de suelo”

En: *Instrumentos Notables de Políticas de Suelo en América Latina*

Editado por: Smolka, Matim & Fernanda Fuertado. Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y Banco del Estado de Ecuador

[81]

Mercados orgánicos en el DF

Chilango, 06/10/2014

<https://www.chilango.com/comida/mercados-organicos/>

Último acceso: 08/03/2019

[82]

Fernanda Furtado y Claudia Acosta, 2012

“Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina:

Legislación, instrumentos e implementación”

© 2012 Lincoln Institute of Land Policy

[83]

Gerardo Gómez del Campo, 2016

“El debate sobre las cargas urbanísticas, disposiciones que sí importan”

En Azuela, Antonio (coord.)
 “La ciudad y sus reglas. Sobre la huella del
 derecho en el orden urbano”.
 México, Instituto de Investigaciones Sociales.

[84]
**Diplomado en Estudios Socio-Jurídicos del
 Suelo Urbano, 2019**
 Trabajo final “La ciudad y su financiamiento”,
 estructurado por: Carlos Morales-Schechinger y
 desarrollado por Cecilia Solís Macías Valadez.
**Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM en
 conjunto con el Lincoln Institute of Land Policy**

[85]
CONEVAL
[http://www.coneval.gob.mx/cmsconeval/rw/pages/
 quienessomos/indei.es.do;jsessionid=9c645ca434
 628c5c8b05331cfe28107db27fb8695bc645c0bcc2
 8fede8ecfc6c.e34QaN4LaxeOa40Nbx10](http://www.coneval.gob.mx/cmsconeval/rw/pages/quienessomos/indei.es.do;jsessionid=9c645ca434628c5c8b05331cfe28107db27fb8695bc645c0bcc28fede8ecfc6c.e34QaN4LaxeOa40Nbx10)
Último acceso: Septiembre 2018

[86]

[87]
Francisco Sabatini, 1997
 “Conflictos ambientales y desarrollo sustentable
 de las regiones urbanas”
 Revista eure (Vol. XXII, No 68), pp. 77-91,
 Santiago de Chile, abril 1997

IMÁGENES

[Imagen 1]
 Fuente: Gehl

[Imagen 10]
 Fuente:
[https://www.guiarepsol.com/es/viajar/vamos-de-
 excursion/guia-de-benidorm-alicante/](https://www.guiarepsol.com/es/viajar/vamos-de-excursion/guia-de-benidorm-alicante/)
 Último acceso: 02/02/2019

[Imagen 11]
 Fuente: [http://theridgewoodblog.net/reader-says-
 high-density-housing-set-the-stage-for-developers-
 to-subdivide-and-cram-lots/](http://theridgewoodblog.net/reader-says-high-density-housing-set-the-stage-for-developers-to-subdivide-and-cram-lots/)
 Último acceso: 04/02/2019

[Imagen 12]
[https://www.express.co.uk/travel/articles/370487/H
 ong-Kong-the-vertical-city](https://www.express.co.uk/travel/articles/370487/Hong-Kong-the-vertical-city)
 Último acceso: 04/02/2019

[Imagen 13]
<https://www.sinembargo.mx/26-11-2017/3356067>
 Último acceso: 04/02/2019

[Imagen 14]
[https://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-
 housing-es/](https://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-housing-es/)
 Último acceso: 04/02/2019

[Imagen 15]
 Capacity Building Program Housing Policy
 Development for LAC
 KRIHS_Korea Research Institute for Human
 Settlements, Corea del Sur, Seúl diciembre 2016

[Imagen 16]
<http://www.farodeoriente.org/>
 Último acceso: 10/02/2019

[Imagen 17]
[https://www.biologiasur.org/index.php/teoria/geos
 fera/procesos-geologicos-externos-y-sus-riesgos](https://www.biologiasur.org/index.php/teoria/geosfera/procesos-geologicos-externos-y-sus-riesgos)
 Último acceso: 22/02/2019

[Imagen 18 y 19]
[66] Mario Pani, 1988
 “Ciudad concertada. Tesis sobre reordenamiento
 urbano de la Ciudad de México”
 Mario Pani e ICA, Ingenieros Civiles y Asociados

[Imagen 20]
[67] Martim O. Smolka, 2013
 “Implementación de la Recuperación de Plusvalías
 en América Latina: Políticas e Instrumentos para
 el Desarrollo Urbano.”
 Lincoln Institute of Land Policy

[Imagen 21]
**[77] Borrero Ochoa, Oscar y Katterine Rojas
 Ruiz (2014)**
 “Uso de la contribución de mejoras en países
 latinoamericanos diferentes a Colombia”.
 Documento de Trabajo del
 Lincoln Institute of Land Policy.

[Imagen 22]
[71] Mario Lungo, 2004
 “Grandes proyectos urbanos. Una visión general”.
 Nota: El siguiente artículo se publica postmortem y
 el mismo fue parte de otras publicaciones
 posteriores . Recibido: 01/2004 Aceptado:07/2004
 Urbana 37/ 2005

ANEXO

Entrevista al Arq. Arturo Aispuro Coronel

ENTREVISTA #1

A: Arq. Arturo Aispuro Coronel

Presentación del tema:



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Tema:

“Análisis de la fijación del capital global en el espacio urbano construido reforzando su carácter de centralidad detonando una demanda de urbanidad. Desde el estudio de caso de la Torre Mayor como iniciador de la ciudad global en México”

Subtema:

Descripción del fenómeno resultante de la fijación de capital en una geografía específica.

Tema de la materia:

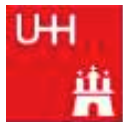
Las nuevas geografías de la economía mundial: globalización, crisis, reestructuración

Campo de conocimiento:

Economía urbana y regional

Profesor asesor:

Dr. Christof Parnreiter



Universität Hamburg

Alumna:

Arq. Esp. en vivienda Cecilia Solís Macías Valadez

**Para la tesis de maestría en el Posgrado de Arquitectura
En el campo de conocimiento de Análisis Teoría e Historia**

Entrevista 24 de noviembre 2015

Entrevista completa realizada al Arq. Arturo Aispuro Coronel
Entrevistadora: Arq. Esp. Cecilia Solís Macías Valadez
Con fecha del 24 de noviembre del 2015.



A- Arq. Arturo Aispuro Coronel
C- Arq. Esp. Cecilia Solís Macías Valadez

[Como parte de la presentación el Arq. me hizo una breve entrevista a mi, para conocerme y entender mis intereses y el bagaje Profesional que tengo para saber mi nivel de comprensión del tema]

A-Ya te entendí.

Es que es muy importante que con el antecedente profesional que tienes de haber participado en algunos proyectos de esa naturaleza, hace una diferencia enorme, el poder entender la lógica de proyecto de inversión inmobiliaria como tal, no? Cómo se gestiona y demás, me encanta que ya tengas ese antecedente, aunque te haya tocado una de las partes del proceso.

Adelante.

C- Primero que nada hemos escogido la torre mayor para analizarla, debido justamente a toda esta parte de la ciudad global que es México, y que esto dio inicio a ello. La torre mayor es un detonador, se traen inversionistas, se construye este edificio en la ciudad y pone en el mapa a México como una ciudad global, capaz de recibir este tipo de inversiones. Dando inicio a las oficinas de alto nivel A+, que antes no existían y creo que la Torre mayor da inicio a todo este proceso. Incluso se vuelve un modelo de gestión urbana, creo que todos los ajustes de suelo que se empezaron a hacer para la Torre Mayor, posteriormente se comenzaron a implementar para otros desarrollos. Al mismo tiempo también se detonó el valor de reforma que estaba en abandono y deteriorado. Destacando esto fue importante y dio inicio a un desarrollo económico. Lo que estamos estudiando es cómo las empresas transnacionales se insertan en el territorio y comienzan a generar estos cambios. Es mucho este estudio de los flujos de capital y en demostrar que son transnacionales, por el hecho de manejar precios en dólares, al llegar a trabajar a estos espacios gente extranjera y que están desnacionalizando

muchos procesos, incluso la normativa también esta bajo esta inercia, se esta implementando normativa de alguna manera global.

A-Ya, ya dijiste todas las partes bonitas del proyecto.

C-Con base en eso tengo unas preguntas.

¿Qué complicaciones cree usted que se encontraron al llevar a cabo este proceso de gestión urbana dentro de la Planeación estratégica de la Torre Mayor y cómo fue que Reichmann decide venir a México y decide invertir en la ciudad y que el gobierno de la ciudad decide permitir o hacer todo lo posible para que estos cambios sucedan en la ciudad.

A- A ver mira, creo que el tema de los tiempos en la explicación de un proyecto de esta naturaleza tiene mucho que ver. Déjame darte un poquito del contexto del que estamos hablando en realidad, o sea, cuando en la época... aunque de pronto se volvió como innombrable, en la época de Carlos Salinas de Gortari como presidente de la república, recordarás que era el México que se estaba insertando en el tema de la globalización, un México que quería demostrar evidentemente que tenía todas las condiciones para justo ser uno de los socios de los grandes clubes internacionales del primer mundo, la idea es que a partir de una serie de reformas y de invitaciones puntuales a actores económicos internacionales poder mostrar que había las condiciones en el país para hacer lo que estaban haciendo los países del primer mundo. Ese es el contexto en el que se da y de hecho Paul Reichmann vienen a México bajo una invitación expresa del gobierno mexicano, en ese momento Carlos Salinas como presidente, Camacho Solís como jefe de gobierno y es que se invita a Paul Reichmann y a otros empresarios, pero en el caso de Paul Reichmann por el caso de Torre Mayor y acuden pues por invitación del gobierno mexicano.

Se le muestra la Ciudad de México en ese momento, todavía lastimada por las zonas que el sismo de 1985, que se mantenían como una cicatriz urbana, en ese entonces particularmente la zona de la Alameda. El México tradicional que de alguna manera era la estampa que recorría por el Paseo de la Reforma, con las condiciones que en ese momento tenía con edificaciones de máximo 30 niveles, pero quizás una de las partes más importantes que se quería mostrar al mundo era que México estaba desarrollando un proyecto como los grandes proyectos en el mundo, que era el caso de Santa Fe, un proyecto de reconversión muy importante. Este empresario nacionalizado canadiense Paul Reichmann, llega a México, recorre la ciudad y con la experiencia que él tenía ya en ese momento, ya casi 40 años en ese instante como desarrollador de algunos de los proyectos más grandes del mundo el "Firts Canadian Place" en Toronto, "Canary Wharf" en Londres, "World Financial Center" en NY, con un ingrediente en común: "proyectos de regeneración urbana", que eran muy importantes. El "Canary Wharf" en Londres eran literalmente los muelles a donde llegaban las embarcaciones para el intercambio de mercancía y el concibe el Plan Maestro de esa zona en particular. La zona del sur de Manhattan una de las más caras que en realidad se conformo todo ese territorio de "Battery Park", literalmente con la excavación de las Torres Gemelas para no llevarse lejos el material y producto de la excavación sólo lo vaciaron al Hudson a unas plataformas contenidas y con eso crearon toda la superficie que hoy es "Battery Park" y ahí se edificó todo el complejo que hoy conocemos y que bueno, es parte de las postales otra vez, pero en este caso de NY. El "First Canedian Place" en Toronto es un proyecto también en el corazón de Toronto con todos los problemas urbanos de las grandes ciudades y de sus corazones, donde no hay vivienda, el comercio sólo funciona a ciertas horas, en las noches es desierto, etc. y este proyecto que además detonó otros proyectos de inversión residencial vinieron justo a darle vitalidad a esta parte de allí. Con esa experiencia pues el llega a la Ciudad de México y concibe 3 proyectos de los cuales sólo se materializó al final, como se concibió en un principio, el caso de Torre Mayor, que incluso era casi el 3er proyecto en realidad en la línea trabajo que se volvió el primero.

Por qué Torre Mayor?

El contexto en ese momento, en realidad es justo un México de primer mundo, un México que podía resolver cualquier problema que se presentara con tal de generar las condiciones para el desarrollo.

Con qué se enfrenta primero? Pues con un tema de conceptualización de proyecto, se regresa después de su primer visita y literalmente 6 semanas después llega con 3 anteproyectos y maquetas, uno para la zona de la Alameda, con un complejo bastante denso de hecho, o sea, el concepto de la densidad en el centro. En donde se pretendía combinar las sedes de algunas secretarías federales, en ese momento el

DF era una dependencia del Gobierno Federal , no era autónomo, no había un jefe de gobierno electo, en ese momento se plantean algunas de las secretarías de estado, lo menciono porque ahí empieza la visión económica, esto es, el modelo era, adquirir toda la superficie de tres manzanas principalmente, dos en la polaridad en el Plan Maestro, para detonar un proyecto que pudiera justamente empezar a mover el mundo del desarrollo, en esa zona deteriorada de la Ciudad. En esas tres manzanas se planteaba este complejo como elemento ancla, esto pues que el propio gobierno federal que gasta una cantidad importante en renta de edificaciones, pudiera invertirlo en realidad en rentar y esto es un edificio para retar un rictus sur a las dependencias federales y eso anclaba económicamente el proyecto, un componente comercial y de entretenimiento muy importante para generar un flujo de visitantes más allá de los oficinistas al proyecto y proyectos alrededor complementarios mixtos, residencial y comercio, presidencia y servicios, que tal suerte que entonces pudieras generar un concepto de una ciudad dentro de la ciudad, en un distrito en particular de la Alameda. El modelo era así de simple en realidad, la adquisición del suelo, la aportación del suelo del gobierno de la ciudad había adquirido a través de la expropiación y con esto una bolsa común que permitiera con el arrendamiento de los edificios federales crear la masa crítica económica que permitiera pues el financiamiento del proyecto.

El segundo proyecto, dejo la Torre Mayor al final intencionalmente, fue el nuevo México, Santa Fe. La empresa Reichmann era en realidad, quizá o sin duda alguna el propietario más grande en la extensión de Santa Fe de predios. Adquirieron en ese momento prácticamente la zona que hoy se conoce como "centro de ciudad", más cruz blanca, o sea era una extensión muy importante y ahí lo que se planteaba era, en aquel momento, era un Plan Maestro donde había incluso usos mixtos, todos dependiendo del mercado natural de expansión en ese momento de la Ciudad de México. Alameda se anclaba de manera importante con el Gobierno Federal, porque no había mercado que echara a andar Alameda, nadie tenía interés en invertir en irse a la Alameda. Santa Fe era otra historia, era la nueva zona, la nueva Ciudad de México. Se planteó un proyecto en realidad completamente diferente en lo que en realidad se edificó, en el Plan Maestro había alrededor, probablemente del 50% de áreas libres, públicas, verdes, versus lo que hoy se consolidó que probablemente sea el 98% de áreas de alta densidad y con un 2% de áreas públicas y verdes no?... pero bueno, esa es otra historia.

Entonces plantea aquello, y surge Torre Mayor justo como un elemento simbólico de la vitalidad del México en una edificación que además tuviera otros atributos, que estuviera en el eje hasta ese momento más importante y lo revitalizara porque tenía un declive de manera importante, no había inversión fresca en el paseo de la reforma y ciertamente no con las características de los estándares internacionales que ya eran un sello natural de la firma de Paul Reichmann, entonces Torre Mayor se concibe en realidad incluso como un elemento simbólico entre la alameda, la vieja Ciudad de México, Santa Fe la nueva Ciudad de México y algo que lograra posicionar, en ese instante en realidad el tema era:

¿Cómo colocas un país en el mapa?

La versión mas contemporánea de esa respuesta yo la escuche hace 5 años del jeque de Dubái, a mi me tocó preguntarle eso y él dijo: - Antes de lo que estamos haciendo aquí, quién sabía donde estaba Dubái?. No bueno, nadie. Sino te dedicabas al petróleo, no tenías porque saber donde estaban, entonces el cuate dice, y contrato a un grupo de expertos para ello. "Vamos a poner a Dubái en el mundo, poniendo al mundo en Dubái". Y ese es el concepto que genera en realidad un proyecto, que del punto de vista físico hoy está consolidado y que puedes ir a adquirir el perfil de tu país, como una isla, sólo por el capricho de tener evidentemente, en el proyecto del mundo, tu propio pedacito de tierra. Pues, este, en ese momento sin una visión tan ambiciosa evidentemente como la de los Emiratos Árabes Unidos, se quería poner a México también en el mapa y el tema de Torre Mayor era fundamental por lo simbólico. Torre Mayor fue a partir de su concepción, su construcción y hasta hace a penas unos 6 meses el edificio más alto de América Latina. Pues no había manera de no poner a México en el mapa teniendo un proyecto que era el edificio más alto de América Latina. Se volvía pues un referente de progreso, de modernidad, de vanguardia, etc. Sabiendo por supuesto que en ese México en ese instante Torre Mayor seguramente sería la sede de muchas de las empresas multinacionales, que venían de la mano con el muy reciente TLC Tratado de Libre Comercio. Toda la inversión extranjera que se estaba volcando hacia el nuevo México y sus nuevas facilidades. Toda proporción guardada el equivalente de lo que se hubiera pretendido hacer con el tema de las reformas estructurales y el inicio de un nuevo

México en realidad, entonces ese fue el escenario en realidad que da lugar pues a la llegada de Paul Reichmann en México, la conceptualización de los tres proyectos que de alguna manera sintetizaban el México de ese momento. El histórico con el daño del sismo, la nueva ciudad y lo simbólico en términos de lo que quería lograr un país como este, y cómo juega junto Paul Reichmann un papel importante, y cómo el mismo en realidad, ancla desde el punto de vista económico la lógica de cada uno de los proyectos para que se pudieran realizar.

Dicho todo lo anterior es como casi y vivieron felices para siempre, pero no es el caso. Porque surge el 94, con una crisis económica que literalmente cancela todos los proyectos que había inmobiliarios en México. De la mano con Torre Mayor en ese momento había por lo menos 4 proyectos casi con las mismas características aprobados, estaba lo que se llamó Torre Águila, por donde está el cine Diana, había otra que se llamaba en ese momento Torre Chapultepec también, un par más de proyectos o el propio Corredor Reforma. Esto es, había un ánimo de mucha inversión que la crisis del 94 se encargó de literalmente sepultar la mayoría de los proyectos. Entonces, ese es el espacio del 94, cuando literalmente se cancela prácticamente todo. Creo pues que todo este entorno tiene mucho que ver.

Me meto de manera puntual entonces a Torre mayor como tal.

Durante 94 y 97, lo que Paul Reichmann como empresario seguramente tuvo que hacer, es regresar a su oficina, sentarse en su escritorio, ver sus inversiones en México, ver los periódicos y decir: - Qué diablos estoy haciendo allí. No? O sea, literalmente era un colapso económico, que problemas sociales verdaderamente relevantes. Es hasta el 97 que se reactiva el proyecto en realidad, curiosamente incluso con el cambio político en el gobierno de la ciudad, pero no es el cambio político lo que motiva a Paul Reichmann a reactivar los proyectos, sino la inercia propia de una inversión atorada en un lugar y no importa cómo se llame la ciudad o el país, como inversionista tienen la obligación de seguir empujando hasta encontrar el producto que tenga sentido y que permita justo recuperar tu inversión o mejor aún ahí, ponerla a funcionar con el propósito que tenías originalmente, que hace en ese proceso Paul Reichmann, lo primero que dice es: - A México no lo conozco.

[interrupción por llamada telefónica al Arq.]

Bueno, lo que hace en ese periodo una empresa como la de Paul Reichmann es decir: -Necesito a alguien que entienda que está pasando y qué puede pasar en México, ahí es cuando se forma la sociedad ICA-Reichmann, o sea, Paul Reichmann y la empresa constructora ICA, en donde se combinan en realidad todo el expertise de desarrollador de una empresa como la de Paul Reichmann y el expertise de una empresa en edificación como la propia ICA. Con esta sociedad, se hace la sociedad sólo sobre dos proyectos: Santa Fe y Torre Mayor. Sin embargo, la crisis en realidad siguió todavía varios años arrastrando a actores económicos como la ICA y al final fue una decisión de la propia ICA y por lo tanto una decisión del consejo ICA-Reichmann de vender los activos de Santa Fe, para quedarse sólo con el tema de Torre Mayor y tener la liquidez suficiente para arrancar el proyecto de la Torre Mayor, ese es cómo se inicia.

En el 97 México no había salido de la crisis todavía, de tal suerte que si querías construir en realidad un proyecto como Torre Mayor, no podías acudir a los escenarios económicos convencionales, de llegar a un banco y que te prestaran el dinero, construyes y luego te reportas con ellos. En realidad, el recurso tenía que salir literalmente de la bolsa de los inversionistas. Por eso, se vende Santa Fe, para generar liquidez en la bolsa de ICA y poder cumplir con su propia aportación en el proyecto mientras Paul Reichmann hizo lo propio y aportó la cantidad que le correspondía. Torre Mayor es un proyecto de números redondos de 300 millones de dólares de costo en ese momento, lo cual quiere decir que en realidad, para llegar al escenario que en ese momento crediticio empezaba a funcionar apenas, tenías que tener un avance del 60% de la edificación y usar la propia edificación como garantía del crédito del 60%, esto es, el banco no daba pues, "paso sin huarache". Entonces, así se empieza, del punto de vista económico, un proyecto de esa magnitud, en realidad tuvo que empezar con esas condiciones de carácter económico.

La parte de la gestión.

México tenía en ese instante, una norma, cuyo quizá, las últimas modificaciones "significativas" no habían sido en el sentido de la modernidad.

Por qué no?

El último evento realmente importante que había sucedido en la ciudad tenía que ver, que era lejos relativamente, el sismo del 85, en donde la norma de la ciudad; la ciudad se espantó con su propio problema, en relación al tema del sismo. Se dijo que la ciudad no podía tener más de 3 niveles, todo tiene que tener un coeficiente de resistencia estructural como de terremotos de 15 grados Richter, o sea, nos espantamos con ese hecho y en realidad, entonces a ese hecho y en realidad entonces se asociaba de manera directa el tema de la verticalidad con la mayor densidad, con el riesgo que ello representaba. Tampoco teníamos experiencia en lo que representaba en un edificio de 70mil m² de uso real, en términos de lo que generaría en los movimientos en el entorno. La imaginación te hacía suponer que todo iba a colapsar alrededor del edificio, ya había un problema crónico en la ciudad de México en materia de servicios públicos, agua potable, drenaje, energía eléctrica; era un tema cotidiano. Cómo entonces permitir un edificio con esas características si evidentemente no se iba a colapsar absolutamente todo lo que teníamos en la ciudad.

En el marco legal normativo, en realidad, estaban los primeros impedimentos.

Por qué?

Porque el proceso de gestión en ese momento, para aquello que se permitía, existía la licencia de construcción y previamente había una licencia de uso de suelo, por la magnitud del proyecto. En donde el promotor, presentaba los documentos de su proyecto y la autoridad revisaba y dictaminaba, para aprobar o rechazar, la solicitud que se les presentara, pero era un acto prácticamente unilateral de la autoridad y estaba concentrado todo en ese entonces en el equivalente de hoy la SEDUVI. Allí se convocaban a los representantes de las otras áreas y se dictaminaba en una sola mesa en una sola instancia de gestión, pero ese proceso y el de la licencia de construcción, estaban diseñados como si fueran los requisitos de una casa habitación, eso es, tu expediente tenía que incluir: planos de detalle, acabados, herrería, carpintería, etc. Cuando en un proyecto de esta magnitud, como Torre Mayor, como sucede en todos los proyectos de esta magnitud en el mundo, tienen procesos en realidad bastante largos y complejos, para ir tomando una serie de decisiones técnicas sobre la marcha, no hay posibilidad de tener, para llegar a la ventanilla de la Delegación, con seguramente, 200 cajas de planos, que era lo que contenía un proyecto como Torre Mayor y entregarlo. Ni capacidad técnica del otro lado para revisarlo, porque ahí había un problema técnico adicional, obviamente los propios servidores públicos en este momento estaban acostumbrados a revisar proyectos de otra naturaleza. Ej. Protección civil que hoy es una secretaría, era el departamento de Bomberos y para los bomberos, la altura máxima de una edificación podía ser, no más allá de 10 niveles. Sabes por qué? Porque hasta ahí llegaba la escalera de ellos. El 11 ya no, pues porque no llegamos no? Pues no te garantizar.

Entonces, estábamos pues vinculados con procesos constructivos y con tecnología completamente obsoleta, es la verdad. Entonces, llega Torre mayor, en donde lo que pretende primero es un sistema estructural completamente distinto, incorpora algo que la NASA había desarrollado y que después se usó en algunos edificios en el mundo, que es el tema de los amortiguadores sísmicos y que eso son literalmente como el amortiguador de un coche, pero pues "a lo bestia" y que tienen el mismo propósito, en el instante en el que el edificio oscila en un sentido, el amortiguador tienen el propósito de mantenerlo en el centro, en cualquier dirección que se mueva. Entonces, había un tema allí de tecnología que era fundamental entender.

El tema del Sistema contra incendios, ni siquiera había en la norma de la Ciudad de México, el tema de rociadores dentro de las edificaciones, entonces...

Qué es lo que aporta?

Qué es lo primero que aporta el caso de la Torre Mayor a la norma de la Ciudad de México?

Pues una discusión diferente, sobre procesos constructivos, nuevas tecnologías y lo más importante incluso, nuevos estándares; en materia de edificación.

Desde el punto de vista comercial. El reto era todavía más grande, en ese momento se construían edificios en cualquier parte de la ciudad, donde yo usaba mucho como ejemplo, se acababa de terminar

un edificio de 20 pisos sobre Avenida de los Insurgentes y caminabas sobre la banqueta y la fachada del edificio era un cristal que estaba de moda, era un cristal espejo, probablemente hasta se hubiera comido 10 cm de la banqueta después de su alineamiento y el timbre para ese edificio salía de un hoyito en el cristal con dos alambres, uno rojo y uno negro y el botón del timbre colgando de ellos, literal. Esa era la calidad del espacio privado que se construía y se comercializaba en el DF. Traigo un proyecto con otros estándares, evidentemente iba a competir en una primer discusión que duró un par de años con un concepto distinto: productividad y eficiencia. Un cascarón en obra negra, forrado de un cristal espejo, versus un edificio inteligente ya en ese momento, que tenía todos los servicios para funcionar de manera autónoma, nivel por nivel o incluso oficina por oficina, con todo el tema evidentemente de ahorro de energía o eléctrica en general o etc, etc. Entonces, era un mercado distinto y la gente no entendía porque, podías conseguir en Santa Fe un m2 de oficinas a 12 usd, mientras que en Torre Mayor te costaba 17 usd el m2. Es un m2 contra un m2 y no... para instalarte en un espacio allá tenías que invertir tu como inquilino en adecuaciones internas, en instalaciones internas y en el tema incluso hasta de la distancia, o de los servicios autocontenidos en el edificio. Entonces, en realidad, tu costo de operación en Santa fe andaba en 20 usd, mientras que en la Torre Mayor, se quedaba en 17 o en 17.50 usd. Entonces, eso fue un cambio muy importante en el mundo inmobiliario, hoy muchos años después, prácticamente todos los grandes desarrolladores, ya contratan a buenos arquitectos, extranjeros o nacionales o en combinación, porque entendieron el valor de un buen proyecto en términos de la rentabilidad de su propio proyecto.

P- Estas discusiones que dices técnicas se manejaron con gobierno, o eran internas entre ustedes?

A-No, las discusiones eran con la ciudad también, osea, era indispensable, eran discusiones formales que llevaron a la ciudad de hecho a la definición de un montón de procedimientos en el edificio. Me explico, en el tema del agua potable por ejemplo, era evidente, osea, aunque el proyecto tiene un sistema propio, tanto de captación de agua, como de almacenamiento de agua, que hace imposible incluso que alteren los suministros convencionales de la zona, era imposible en ese proceso convencer a nadie de un proceso de algo que nunca había visto, entonces fue necesario en el tema de impactos, por ejemplo, resolver y se invirtió en ello por parte de la Torre Mayor en conectarla no a la red de la colonia, sino a las redes primarias que circundan la zona, de tal suerte que hubiera una garantía técnica impecable de que no habría en realidad una afectación al nivel de servicio, ni a la presión. En el tema eléctrico, la Torre mayor sigue siendo el único edificio en México conectado a 3 subestaciones diferentes, en tres sitios completamente diferentes de la ciudad, por qué? Porque si se va y es frecuente, la luz en un sector, tienes como "backup" un segundo sector, si se fuera en un segundo sector, como sucede en condiciones de emergencia, de repente, hay uno tercero incluso conectado de manera directa en una red en un grid a Torre Mayor, de esta suerte de nueva cuenta, el tema de los impactos, no había el escenario, no existe el escenario en Torre mayor, de que estuviera conectado otra vez, nos va a afectar el servicio eléctrico de la colonia, por el contrario, Torre Mayor se conecta a tres en alta tensión y Torre Mayor es hoy el segundo, fue el primero y creo que nada más hay otro, donde dentro del edificio están los transformadores de alta a baja, de tal suerte que es una inversión hecha intencionalmente por el desarrollador, para garantizar mejores condiciones de operación de tu empresa. Si no hay picos, no tienes que gastar en los supresores de picos, en los montón de cubitos que todo mundo tiene al lado de sus escritorios, etc. tu energía es limpia, constante y sin saltos. Entonces, ahí hay un racionamiento económico inmobiliario comercial, es una ventaja que te ofrece el edificio.

C-Y por ejemplo ahí cuando se quiere gestionar, ya desde un nivel urbano, como la norma no estaba acostumbrada a este proyecto...

A-No había (!)

C-Hubo que crear toda esta norma para recibir...

A- Exacto (!) a eso me refiero que en las conversaciones en realidad, fue el primer acuerdo que se hizo entre la Comisión Federal de Electricidad, Compañía de Luz y Fuerza y un particular. Los privados no podían meter la mano en el tema de la energía, ni para transformarla. Entonces, este es el primer acuerdo que se hace, donde en un edificio... la obiedad y la importancia tecnológica del caso, llevó a que la autoridad hiciera evidentemente sus modificaciones que fueron necesarios para garantizar que

esto se diera. Tampoco lo había en una conexión a tres subestaciones o tampoco lo había por ejemplo en el caso del drenaje, Torre Mayor no se conecta a Ródano, o no se conecta a Reforma, se conecta al colector que da sobre el Circuito Interior. Por qué? Pues porque es el de mayor capacidad, cercano, para garantizar en todo momento para la propia Torre y para la zona evidentemente no tuviera un problema de oops...

C- Hubo que mejorar el sistema existente? Para seguir con esto?

A-El del agua potable, el de la energía eléctrica, el del alcantarillado, o sea, se construyeron redes de agua, de alcantarillado, para conducir todos los residuos de la Torre, directo hasta el conector principal.

C- Y de alguna manera el gobierno le dio algún incentivo a la Torre Mayor?, entiendo que esta inversión la hizo la Torre Mayor.

A- La hizo la Torre Mayor, este, en realidad, siempre ha existido en la norma de la ciudad...

[Interrupción de revisión de hora del parquímetro]

A- Siempre ha existido en realidad que los edificios tienen que aportar una cantidad equis, como medidas de mitigación. En el caso de Torre Mayor, no fue suficiente el monto que se calculaba en términos del Código Financiero, como medidas de mitigación, para hacer inversiones de esa naturaleza, pero lo hizo de todas maneras.

Torre Mayor debe de haber dedicado al menos un 2% de su costo total en obras entre mitigación y de inversión intencional. Entonces, este tipo de mejoras, que evidentemente también eran una inversión intencional, por una experiencia clara en el desarrollador, de que el proyecto sería el más competitivo, y por supuesto, por lo tanto, muy rentable. Entonces, ahí hay una consciencia distinta del desarrollador.

C- Por ejemplo, en cuanto al impacto de uso de suelo que hubo que cambiar, para que pudiera tener más niveles, o pudiera...

A-En el caso de Torre Mayor, no se cambió el uso, porque las oficinas y los comercios estaban y siguen estando permitidos, sobre el Corredor del Paseo de la Reforma. O sea Torre Mayor no tiene un cambio de uso, tampoco tiene incluso una concesión especial en el tema de niveles.

O sea, Torre Mayor está y se hizo una auditoría técnica en ese sentido, Torre Mayor está, así al milímetro cumpliendo con la norma. Por qué? Había una disposición muy simple en el caso de la Ciudad de México, (hace un croquis en una hoja de papel, ver imagen adjunta) si esto es el camellón del Paseo de la Reforma (describe el croquis dibujado), tienes la vialidad, tienes un camellón grande y luego la otra vialidad y aquí tienes las edificaciones, el otro paramento está a lado, entonces existe una norma que decía: que tu puedes, y todavía está en algunas de las complementarias: 2 veces el ancho de la calle, esa es la altura máxima posible en el proyecto, si tu tomas en cuenta la Torre Mayor, este es el alineamiento del predio de la Torre Mayor, dos veces el ancho de Reforma, hasta el otro alineamiento, te da la altura de la torre mayor, en el caso de Torre Mayor, incluso, hay una plaza adicional todavía hasta el remetimiento del digamos del centro del predio donde se desarrollaría la Torre , hasta ese punto que es donde está el acceso de la Torre, la altura total del proyecto tiene exactamente esa altura.

C- Entonces no hizo falta una transferencia de potencial, ni nada de eso...?

A- No, Torre Mayor, no lo requirió. La norma de la ciudad en ese momento incluso tenía densidades de construcción que iban, de 3, 5 7 o 10 veces de AT (área del terreno)

C- En corredores urbanos?

A-En corredores urbanos. Es correcto, estas eran las densidades que tenían los corredores. Reforma tenía 10 veces el área del terreno, pues el terreno de 7mil m² en el caso de la Torre, pues multiplicado por su propia densidad posible, máxima de construcción, pues te da 70mil m². El chiste estaba en tener un proyecto que cumpliera justamente con todas las normas para poder caber. Está remetido de la

parte de atrás de la calle de Río Atoyac, y si te das cuenta hay un bloque de estacionamiento que sigue los mismos principios incluso desde la parte de atrás con el tema de "dos veces el ancho de la calle", y ahí la parte de máquinas que hace esto (referencia al croquis), porque tiene la misma lógica que tienen en este caso (referencia al croquis).

C- Y por ejemplo en el caso de la gestión se basaron en alguna norma extranjera para como para compararlo o adaptar la norma mexicana.

A- No en realidad porque no puedes utilizar en realidad ninguna norma que no sea la que puedes aplicar...

C- O de experiencias de otros países?

A-Sólo fueron parte de la discusión, pero el proyecto se aprobó con la norma mexicana vigente. O sea, te decía, uso de suelo, estaba y está permitido. En el proceso de gestión la Torre estaba sujeta a licencia de uso de suelo, que era evidentemente confirmar que el funcionamiento del proyecto resolviera sus propios impactos, sobradamente con lo que te comento en términos de agua, drenaje, energía eléctrica, vialidad, los accesos de los estacionamientos, no están en la entrada, sino ahí dentro, para que la cola cuando se generara fuera en el interior. Hoy el único conflicto que está alrededor de la Torre Mayor en realidad no es el funcionamiento de la Torre per se, y nunca lo ha sido, sino el comportamiento del usuario mismo, más bien, que lo único que sucede es con los cuates que se esperan allí en la lateral a esperar a que la novia salga de trabajar o el novio baje. Porque fueron por la esposa o esposo o lo que sea. El conflicto que es hace es con la gente que incumple el reglamento, no por la gente que entró o salió del proyecto de la Torre como tal. Entonces permitido el uso del suelo, la licencia del uso de suelo, pues todo tenía que ver con eso y las licencias de construcción, simplemente tienes que cumplir con una serie de requisitos en términos de expediente, los presentas y se acabó.

C-Entonces cuando se empieza a prever que se van a construir este tipo de proyectos, la norma se fue ajustando para poder recibir estos proyectos y por eso no se tuvo que cambiar cuando se desarrolló el proyecto?

A-No

C-O se buscó la manera de...

A-No, con la norma vigente

C- Se pudo realizar?

A. Se realizó el proyecto, o sea, tu no puedes aprobar un proyecto con algo que no tiene validez institucional en ese momento. Entonces, Torre Mayor, está aprobada con las normas de ese momento. A lo que te refieres en realidad es que a partir de Torre Mayor, en realidad, es que se modifican algunas de las normas, surge por ejemplo el concepto de los "Estudios de Impacto Urbano Ambiental," que no existían antes de Torre Mayor.

C- ¿Cómo la transferencia de Potencial, también?

A-La transferencia de potencial, ya existía, pero esa la utilizas cuando en tu terreno puedes hacer un proyecto de este tamaño. Si en el caso de la Torre Mayor, la intensidad fuera 5, esto es la mitad y de todas maneras se quisiera hacer un proyecto de esta naturaleza, hubiera sido necesario adquirir por transferencia todo este volumen de construcción, pero no lo requerías.

C-Entonces, de alguna manera, México ya tenía una visión para recibir este tipo de proyectos?

A-No, la circunstancia de un proyecto, la casualidad incluso del propio proyecto en el Paseo de la Reforma, con la norma que ya había de la altura, o sea, yo creo que quien diseñó la norma de 2 veces el

ancho de la altura, no necesariamente midió el Paseo de la Reforma cuando se generó esa norma, muchos años atrás seguramente.

C-Es algo muy lógico. Muy natural.

A- Nadie dijo, espérame, el Paseo de la Reforma puede tener edificios de 54 pisos, y pues sí. Es un tema geométrico. El generar precisamente un entorno confinado, si quieres, pero no, para el caso de la Torre Mayor, no fue necesario eso en realidad. De hecho, la Torre Mayor, no consumió la totalidad del VAT, o sea, los m² porque se agregaron a unos predios adicionales, con toda la adquisición donde está un anexo de la Torre mayor.

C-El anexo 489

A- Exacto todo eso, fueron adquisición de la torre mayor en la conformación de un polígono de actuación, pues en realidad a la Torre le sobraban m² incluso.

C- Por ejemplo, regresándome un poquito a la parte del contravalor que tendría que dar la Torre Mayor por su construcción, con base en qué se hacían los cálculos o había algún tipo de documento o algo que dijera cómo calcular lo que la Torre mayor tenía que invertir en los servicios, red de agua potable, etc. para que la ciudad pudiera recibir bien el proyecto?

A- No existía en realidad ningún elemento, o sea, no había proyectos de esa magnitud, lo único que tenías es un código financiero que decía: tantos pesos por m² de edificación, para efectos del mejoramiento de infraestructura. Esta en la norma, estaba a su manera en la norma en aquel momento. Tu multiplicabas la totalidad de m² del proyecto por lo que decía el código financiero y eso era el monto del pago que hacías a la tesorería como "Contribución de Mejoras" , te repito, esa cantidad hubiera sido insuficiente en realidad, para hacer las obras que la Torre Mayor hizo por su propio interés. El último interesado en que no hubiera agua o fallara el drenaje o no hubiera energía eléctrica, pues era el proyecto más importante de América Latina en ese momento.

C- Si, sino no hubieran entrado las transnacionales al proyecto como Delloitte, etc

A- Exacto, que te exigen estándares internacionales.

[Interrupción vencimiento de parquímetro y recarga del mismo]

A- Si, digo, México tampoco era el viejo oeste pues, si había (risas).

C- Si, tuvieron varios años para irse preparando con la norma, digo, si empezó el proyecto como nos comentas desde tiempos del Presidente Salinas, se tenía ya esta visión.

A- No, te repito, la norma en realidad este, vamos, no se preparó la norma para la Torre Mayor, la Torre Mayor salió con la norma que había.

Bueno, obviamente cuando tu haces el análisis para la posibilidad de hacer un proyecto, o sea, Paul Reichman con la visión que él tenía, son elementos de la norma que se analizaron antes de adquirir el terreno, no hubiera comprado un terreno que no le permitiera hacer un proyecto como el que tenía él en mente. Otra historia. Imagínate que él... o sea no era la Torre Mayor en el escritorio de Canadá de Paul Reichman, para traerlo a México y decir: -Oye pues se vende esa esquina, pues pongámoslo ahí.

C- Si porque hay ciertos análisis sobre el proyecto de si este pudo haber sido colocado en cualquier lugar, o si realmente esta este proyecto tejido con su contexto o entorno urbano, que también quería preguntarte que opinabas tu de esa aseveración.

A-Siempre te vas a encontrar en realidad, en el mundo del desarrollo, como en el de la arquitectura es que es todavía peor... pues cada cabeza es un mundo. Y como además dicen, todo mundo tiene evidentemente una visión del desarrollo dependiendo el rol que le toque jugar en él. Lo primero que yo

puedo decir sobre la visión es primero, Torre Mayor no tuvo ninguna concesión normativa por ejemplo, entonces la discusión donde: si tu crees que el contexto o no el contexto, pues el proyecto no tiene ninguna concesión normativa. O sea está hecha con el contexto y la norma que está. Estaba hecha para ese contexto que estaba, punto. Y se pueden, como ya se demostró, hacer edificios como la Torre Mayor e incluso más altos que la Torre Mayor, sobre el mismo Paseo de la Reforma, entonces, me parece que la Torre Mayor está perfectamente en su contexto, te repito, la prueba de ello es que mientras estuvo aislada, probablemente podrías tener esa percepción, pero que hoy que está acompañada de edificios con las mismas características que algunos espero ya con mejor tecnología, creo que responde la pregunta para decir, pues está en su contexto, sino lo estuviera, no estaría sucediendo eso.

C- Qué crees que vio Paul Reichmann en ese predio para desarrollar la Torre Mayor, que tenía las dimensiones o había más elementos.

A- Bueno, más que las dimensiones perse, era la localización, que esta es la puerta del Paseo de la Reforma .

C- Si, porque tenías todo Paseo de la reforma y él escogió esa zona.

A- Si, es la puerta del Paseo de la Reforma en la vecindad natural incluso con uno de los parques más grandes y bellos de América, que es el Bosque de Chapultepec. Si tu quieres, en ese momento en el mundo inmobiliario, existía, todavía se usa el comentario de decir: lo más importante en un desarrollo inmobiliario, tu sabes que es no?

C- Location, location, location.

A- Si, ubicación. Location, location, location. No había en ese instante en la Ciudad de México un sitio mejor ubicado que ese.

C- Porque lo puso en la mera puerta, todavía hubiera podido ponerlo en el tramo de Reforma que aún ve a Chapultepec... sin embargo fue en la mera orilla.

A- Está en la puerta.

C- Sin embargo, en todo su alrededor se están poniendo todos los edificios más altos, o sea, no se están moviendo a otro lado, ni eligiendo otro lado, por lo que la visión fue fuerte.

A- Los esquemas originales que Paul Reichmann traía, eran la puerta literalmente, el concibió una Torre idéntica a Torre Mayor, en donde hoy está Bancomer, sólo evidente mente las circunstancias no tenían ni sentido en ese momento, pensar en adquirir enfrente para hacer el proyecto ahí enfrente, había que resolver y terminar en el proyecto que se estaba ya metido. Bueno, entonces qué opino del entrono? Te repito, creo que el tiempo relleno el entorno y lo relleno con torres, creo que eso es evidente. E insisto con el tema de los impactos, hoy creo que tiene suficientes años de operación la Torre Mayor para haber demostrado que el impacto no está vinculado con el tamaño del proyecto, sino con la manera en que se resuelve su funcionamiento.

C- Con todos esos años que estuviste tu coordinando la empresa de Reichmann, los inquilinos, lo que iban pidiendo, cómo se iba adaptando la Torre Mayor a ello, con todas esas necesidades que iban surgiendo... las iba recibiendo bien...

A- Bueno, en un proyecto de esa naturaleza siempre opera de la misma manera, tu construyes el cuerpo y el corazón mismo del edificio, en muchos casos sólo el cascarón y el inquilino llega a poner cables y focos y mil cosas, el proceso en la Torre Mayor, era infinitamente más simple, porque en realidad estaba resuelta la estructura toda la envolvente y todos los componentes básicos de funcionamiento, aires acondicionados, energía eléctrica, voz y datos, etc. de tal forma que lo que el inquilino hacía era simple y llanamente hacer sus mejoras internas, o sea el "tenance improvement", solamente, y para ello en realidad una de las ventajas de Torre Mayor, implica para ello en realidad incluso en la operación natural del patio de maniobras que tiene acceso a un elevador de carga, en donde la gente subía y

bajaba todo por el elevador de carga y nadie más se enteraba. Torre Mayor fue el primer edificio en México y en muchas otras partes por cierto, se ocupó hasta en un 40%, tenía inquilinos trabajando todo el día, mientras estábamos soldando estructura en la parte de arriba. Esta es una parte muy interesante. Esto sólo te lo da una buena coordinación e obra en el proyecto.

C- Eso se planeo para el flujo económico?

A- En el flujo económico y que es parte Cecilia de tu interés, es muy interesante, porque la operación en ese momento absolutamente todos los inmobiliarios acostumbrados a las operaciones mexicanas tradicionales, estaban convencidos de que Paul Reichmann estaba loco. Que un proyecto de esa naturaleza, jamás se amortizaría y no con ese nivel que se esperaba de rentas. La historia documentada dice: cuando el proyecto cumplió no el 60% sino el 80% de toda la estructura y de la inversión de alguna manera. Fuimos al banco por un crédito de construcción del 60% teniendo el 80% y el banco con esa garantía te extiende un cheque por el 60% del crédito, entonces lo que tu habías desembolsado, rescatas 60% de inmediato, un contrato por el 40% de ocupación de la torre, que representaba el 40% del monto que habías invertido. 60% que te dio el banco, 40% que te da el contrato, porque el contrato lo llevas al banco y te prestan sobre esa garantía contractual de 20 años, entonces rescataste 60 y 40... y creo que eso son 100 (risas) esto es antes de terminar, tu ya tenías tu dinero de regreso y el flujo que ya iba a generar, que ya empezaba a generar la Torre, permitía que se pagara el crédito y sus intereses. Imagínate. Entonces, el modelo rápidamente, yo en ese momento era el Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios y me dijeron: por favor cuéntanos, no? (risas). Porque si te apalancas desde el principio, entonces el monto de tus intereses es mucho más alto, que si sólo lo haces por la última porción.

C- Ahí el secreto estuvo en la venta de los terrenos de Santa Fe, no?

A- No porque ahí sólo tuvo una repercusión positiva en el tema particularmente de ICA y colateralmente para Reichmann obviamente en lo que a él le correspondía, pero en realidad, vamos no tengo la impresión de que hubiera sido un problema de liquidez para Reichmann, lo era para la ICA que solucionó con el tema de Santa Fe en efecto.

C- Retos con los inquilinos que fueran surgiendo?

A- Cómo de qué?

C- o sea, con los elementos de contexto o de la ubicación, el tráfico, estos elementos que exigen las empresas transnacionales como lineamientos para poder mudarse o mandar a su gente a trabajar ahí.

A- No, y si te remontas además a la época, o sea, creo que al tráfico, particularmente al tema del tráfico ha sido en los últimos 10 años donde logramos lo que era casi como imposible, no? Y digo, se confirmó acá en octubre cuando aterrizó el cómo se llama? Mcfly, que no dijo? Que no era el futuro mejor? Qué no íbamos a ser más inteligentes? (anécdota sobre la película de Volver al futuro, que daba esta fecha como ese futuro mejor), digo hoy la ciudad está colapsada, independientemente por donde te muevas, pero no era el caso en ese momento y ciertamente no allí. Yo creo que si revisas las bitácoras en el tema de los inquilinos, no te vas a encontrar una nota que diga: uy hoy no pude entrar a la Torre Mayor... sobre todo si además se resolvió, o sea, hubo una demanda extra a la reglamentaria, eso si hubo, por eso se construyeron los anexos de estacionamiento, más allá de la demanda reglamentaria, o sea Torre Mayor debe tener en los anexos fácil un 20 o 40% adicional a la reglamentaria.

C- Que tanto cambio la Torre Mayor, las normas la manera de ver, obviamente el cambio, pero tu qué tanto dirías, un porcentaje, digo porque a mí me tocó vivirlo desde saliendo de la escuela y verlo, y todo lo que dices de los miedos, era algo que se discutía en todos lados y hoy por hoy se están haciendo torres más grandes. Qué tanto cambió la normatividad la visión del gobierno hacia la ciudad, en la aceptación de este tipo de proyectos?

A- Yo creo que cambió la percepción de los funcionarios, no necesariamente la norma, quizá la única modificación significativa a la norma fue la implementación del concepto de "Impactos Urbanos y

Ambientales". Sin embargo, vale a pena decirlo, si los impactos urbano ambientales, siguieran concentrados en un grupo de expertos que dictaminaran, la gestión tendría sentido y tendría una utilidad práctica. Hoy como está no funciona, porque cada autoridad tiene un pedazo de esa dictaminación y para los de la Secretaría de Movilidad, lo más importante es la movilidad, para los de Medio Ambiente, pues el medio ambiente, para los de... etc. Lo que cambió fue que se implementó el concepto de impactos, el que se buscó vincular la mitigación de los impactos a lo que realmente sucediera y no a una operación aritmética del Código Financiero, para tener la certeza de que lo que aporten las edificaciones garantice la mitigación de los impactos, eso es lo que cambió no estoy seguro de que funcione así en la realidad, repito porque el proceso de gestión es tortuoso y segundo porque el recurso que entra a las arcas de la Tesorería por medidas de mitigación, ni siquiera va a medidas de mitigación, va a la bolsa general y se gasta para cualquier otra cosa que la ciudad considere importante.

C- Y económicamente qué tanto modificó la visión en México? Osea, del loco de Paul Reichmann...

A- Sin duda de manera fundamental. Realmente yo creo que el parteaguas fue importante y obligó ante la evidencia, de que la mayor parte de los desarrolladores inmobiliarios recurrieran a pagar proyectos de calidad, para competir, ni siquiera fue porque se convencieron de que era bueno tener a arquitectos, era porque sino lo hacían se salían de la competencia por colocar sus productos no? El que empezaron a entender poco a poco, fue el hecho de que invertir en el entorno aunque no fuera tu obligación, implicaba una inversión y no un gasto. Torre Mayor participó en los trabajos de Reforma, en las adecuaciones del Paso Peatonal para cruzar por debajo del Paseo de la Reforma hacia el metro o etc. porque era claramente una ventaja para la Torre, los inquilinos por ejemplo, no podías simplemente decir, van a llegar en el metro y van a cruzar como puedan el paseo de la reforma, se invirtió en el pasaje por debajo, pero sabiendo claramente que era una inversión a favor de la plusvalía del propio proyecto.

C- El boom que se hizo y del que se le echa la culpa a AMLO de volver a regresar a reforma. Torre Mayor fue el ejemplo a seguir.

A- Bueno para cuando llega AMLO al gobierno, Torre Mayor ya estaba en proceso de obra. O sea realmente tampoco hay, ninguna vinculación entre la política del bando 2 y la Torre porque suceden en tiempos completamente diferentes. La Torre estaba ya en construcción en ese momento. Eh, si el proyecto de la Torre Mayor fue un proyecto muy apoyado por la administración de AMLO porque demostraba para ellos mismos en ese instante que pues el tema estaba aquí, en el centro de la ciudad y no en la periferia.

C- Las torres que se están haciendo ahorita son producto del Bando 2 y de toda esta política.

A- Ehhh... (mueve la cabeza como diciendo más o menos...) digamos que obligó a todo mundo a regresar los ojos hacia el centro de alguna manera.

C- Qué elementos de gestión crees que hubieran podido ayudar a la mejor gestión de la Torre Mayor.

A- Bueno te repito, la verdad es que, otra vez, la Torre no requirió en realidad ningún... se ajustó simple y llanamente a lo que había en ese momento como gestión, no hubo en realidad ningún tratamiento especial y no fue necesario.

C- No se flexibilizó la norma para ello?

A- No, en absoluto.

C- Hubiera requerido algún apoyo del gobierno para funcionar más rápido...

A- No en realidad, porque otra vez, los usos estaban permitidos, la altura estaba permitida a la hora de revisar los impactos, también y hasta la propia Torre determinó que lo que tenía que invertir por su propio bien era incluso mayor a lo que exigía la ciudad. Entonces, no no es el caso. O sea, hay otros proyectos que han utilizado la estructura de polígonos, la estructura de transferencia de potencial, porque la superficie de predio no les da la intensidad, pero no era el caso en ese momento. Hay un

proyecto que nunca se materializó, el de la famosa Torre Águila que en aquel momento requirió o recurrió al tema de transferencia de potencial, porque lo que ellos estaban planteando eran 65 niveles , por ejemplo , pero nunca se concluyó. Vas a escuchar alrededor de la Torre Mayor seguramente muchas historias y muchos mitos pues porque es el edificio durante muchos años el más alto de la Ciudad, de América Latina, el parteaguas, etc. pero prácticamente ninguna de sus historias es ninguna que merezca ni un libro de ciencia ficción y de terror, ninguna de las dos cosas. Sólo en el anecdotario, terminada la Torre, ya forrada por completo el primer 16 de septiembre, mes patrio, colocamos una bandera de los 3 colores arriba, el primer día que amanece la bandera, fue un tema noticia nacional y entre los medios que llamaron Gutierrez Bibó de Radio Red... sabemos que es el edificio más moderno... oiga, la tecnología detrás de esta bandera monumental más grande del país, que tanto invirtieron...? Mire, creo que voy a decepcionar a su auditorio... la verdad es que lo hicimos con 3 muchachos de mantenimiento y papel celofán de color, debemos haberle invertido, no se, \$500 pesos y dos jornadas de los muchachos trabajando en los focos y es luz blanca fría.

Lo demás son otras historias no? Los que están en contra de los megaproyectos , en contra de los edificios, probablemente tengan razón en si algunos de los edificios se podrían haber autorizado al margen de la norma, no lo sé.

C- podemos decir de alguna manera que la Torre Mayor tenía condiciones ideales para desarrollarse.

A- Sin duda.

C- Si hubiera necesitado transferencia de potencial o algo especial, a lo mejor también hubiera evitado que se realizara, como pasó con la Torre Águila.

A- Es en realidad un tema de los números, del proyecto y del inversionista en ese momento, como dicen, la torre no se empezó a construir en el 95 porque no había condiciones de mercado en el país, no había quien la rentara si quiera, hasta el 97 que se retoma el proyecto y se termina 5 o 6 años después, ahora si que el mercado ya estaba recuperado. Es un gran acierto de Torre Mayor, por cierto, para cuando el mercado se recuperó, la Torre Mayor estaba lista y los otros proyectos que venían detrás de Torre Mayor, pues estaban en cimentación, entonces no había competencia.

Croquis hecho por Arq. durante la entrevista:

