



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**EL ABUSO EN LOS USOS DE SUELO
POR LA ESPECULACIÓN ECONÓMICA**

**VANCOUVER COLUMBIA BRITÁNICA, CANADÁ
CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO**

TESIS PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO
PRESENTA

IGNACIO DAVID ÁLVAREZ PÉREZ

Jurado:

Arq. Elodia Gómez Maqueo Roja

Dr. Rafael Martínez Zárate

Dra. Silvia Decanini Terán



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.

Ciudad de México, 14 de marzo de 2016

ÍNDICE

	página
1. Introducción	4
2. Antecedentes históricos y políticos	9
3. Cronología de Hong Kong –un país, dos sistemas– junio de 1984	11
4. Años noventa en Hong Kong: Transferencia de la soberanía de Hong Kong	12
5. La primera corriente migratoria asiática a América (Canadá): Condiciones y aspectos laborales	13
6. Segunda corriente migratoria: 1. Hong Kong 2. Hong Kong / China continental	14
7. Descripción geográfica: La zona metropolitana conurbada de Vancouver, conocida como Gran Vancouver	16
8. La otra cara de Vancouver	19
9. Lista de precios de Vancouver, Hong Kong y Ciudad de México (D.F.)	27
10. La parte este y oeste	30
11. Avenida <i>Cambie</i>	33
12. Parque Regional Espíritu del Pacífico. Territorio controvertido, propiedad de la <i>Banda</i> del grupo nativo Musqueam	42
13. Acuerdo entre el Gobierno Provincial y la representación de la <i>Banda Musqueam</i>	50
14. Comparación entre la Ciudad de Vancouver y La Ciudad de México	55
15. Conclusiones	60
16. Bibliografía	62

(1)

INTRODUCCIÓN: VANCOUVER. EL ABUSO EN LOS USOS DE SUELO POR LA ESPECULACIÓN ECONÓMICA

El objetivo de este trabajo es resaltar cómo una ciudad puede girar su rumbo radicalmente, por una serie de factores externos que por su estatus político, económico, geográfico e histórico tiene que afrontar. Analizar cómo una ciudad de la dimensión de Vancouver hasta hace poco armoniosa, equilibradamente poblada y de una calidad de vida comentada en el mundo entero, hoy en día enfrenta una serie de problemas: es la de mayor tráfico en Norte América (EE.UU y Canadá), tiene un deterioro social descontrolado, un indiscriminado cambio del uso de suelo, una afectación de zonas de reserva ecológica, en algunos casos pertenecientes a la población nativa.

El desarrollo de la ciudad parece no tener rumbo, donde ayer hubo nueve casas hoy se están construyendo dos cientos departamentos. El espacio para 18 autos de ayer hoy es ocupado por 340, el fenómeno *CONDO (Sic.)* ha venido transformando el espacio, el aspecto, la dinámica de la ciudad, inclusive está amenazando con demoler el único hospital con el que cuenta el centro de la ciudad (*downtown*) para la construcción de más “condos”, ya que los espacios en *downtown* están completamente saturados. Cada día duerme más de su población en las calles con el correspondiente problema social que ello implica. Como contraste un promedio de entre 15% y 23% de viviendas desocupadas, totalmente nuevas o semi nuevas en el centro de la ciudad, y el 7.7% en el resto de ella.

El origen del fenómeno que vive hoy la ciudad de Vancouver en cuanto a su cambio social y económico, desde mi punto de vista *como hecho único en tiempos de paz*, es en gran medida por los volúmenes de inmigración recibidos en las décadas más recientes. Baso mi afirmación en los acontecimientos que he ido analizando en el transcurso de la etapa de investigación para esta tesis.

Vancouver es en la actualidad una ciudad constituida y formada como pocas en el mundo debido a su multiculturalismo, y me refiero no únicamente al aborigen y al inglés —como sería lo lógico—. El impacto más violento en las últimas décadas (años 70, 80, 90) hasta hoy día

es la inmigración asiática, principalmente los migrantes de China, de Hong Kong (años 70, 80 y 90), de China continental y, la más reciente, de Hong Kong desde el 2000 hasta presente.

Al aproximarse la devolución del territorio de Hong Kong a China continental por parte de Inglaterra para 1997, la población sintió peligro en la seguridad jurídica, lo que desencadenó miedo y descontrol, por lo que sus habitantes pusieron los ojos en países aliados como son Australia y Canadá. Las circunstancias son de una peculiaridad realmente diferente a algún otro caso.

En Vancouver se ha cohesionado lo americano, lo europeo, lo asiático, y es notable señalar que Hong Kong es gobernado y forma parte de la corona inglesa antes que el mismo Vancouver. Culturalmente Hong Kong y Vancouver fueron regidos por la misma ley (derecho inglés), existen claro otras ciudades y países. Pero, las circunstancias para que estas ciudades llegaron a tal interrelación son únicas.

¿Qué intereses, razones y fenómenos actuaron para que una ciudad de un país “altamente desarrollado,” permitiera que se descontrolan el orden de crecimiento...? Yo lo considero como una irresponsabilidad. Llegué a vivir a la ciudad de Vancouver en el verano de 2005 y jamás imaginé que existieran contrastes sociales de tal magnitud, que los servicios más elementales se hubiesen deteriorado en comparación con lo que conocí en los años ochenta. Que esa etapa de construcción que se estaba viviendo en aquel momento se iba a prolongar, sin tener una respuesta *¿hasta cuándo?*

El cambio en el uso del suelo de esta ciudad se liberó a discreción. Desgraciadamente el acceso a la información no es claro, aisladamente los diarios publican algunas notas. La propiedad en zona indígena (reservas) fue afectada por la construcción, lo cual violó tratados, bajo el disimulo del municipio, de la provincia y de la federación.

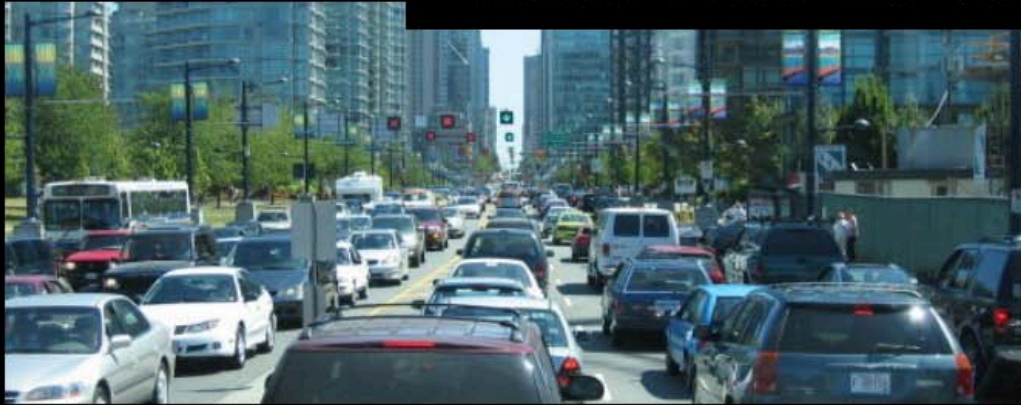
[Imágenes A, B]

CANADA'S LARGEST
COMMUNITY BUILDER

FOTO: INMOBILIARIA CONCORD (ESPECTACULAR)



Horas Pico en Vancouver



FOTOS: IGNACIO DAVID ÁLVAREZ PÉREZ (IDAP)

Canadá:
Miembro De La Comunidad Británica
(Commonwealth)



GRÁFICA: IDAP

(2)

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y POLÍTICOS

Entre las muchas de la circunstancias y causas dadas en el fenómeno de la inmigración (Chino / Hong Kong) a Vancouver, la mayor a considerarse es sin duda alguna la facilidad que ofrece Canadá a la inversión extranjera, principalmente asiática en sus trámites migratorios. Aunado a lo que comenta Wang Hui Yao (director del *think tank* independiente Centro China y la Globalización): “la diferencia más significativa entre la actual migración y las previas es que ahora las masas emigran debido a la *inversión*”.

En esa línea, la idea de los chinos acaudalados es —según un estudio del *China Merchants Bank* y la consultoría estadounidense *Bain & CO*— es resguardar sus fortunas fuera de las fronteras debido a las aún inciertas perspectivas económicas en el gigante asiático, como la volatilidad del mercado y los cambios potenciales en las políticas regulatorias.

En este sentido, “hay tantas razones para la emigración, pero la más importante, es la sensación de seguridad y una mayor libertad individual”, según la declaración de Ren Zhiqiang (magnate de los bienes *Raíces Revista the Atlantic*).

Por otro lado, Canadá es una Monarquía Constitucional con una soberana, la Reina Isabel II de Inglaterra, como Jefa de Estado. Además, Canadá es un Estado Federal con una democracia parlamentaria. Como monarquía constitucional, el Jefe de Estado canadiense, la Reina de Inglaterra, gobierna de conformidad con la Constitución, la máxima ley de la nación. Es representada en Canadá por el Gobernador General, quien es nombrado cada cinco años por la Reina, con la asesoría del Primer Ministro, jefe del gobierno canadiense.

En cada una de las diez provincias, la Reina es representada por el Vicegobernador (*Lieutenant Governor*), quien es nombrado, también cada cinco años, por el Gobernador General con la asesoría del Primer Ministro.

[Imagen C]



FOTO: TEA& DEPORTEA

(3)

CRONOLOGÍA DE HONG KONG: UN PAÍS, DOS SISTEMAS (JUNIO DE 1984)

Cómo fue variando la propuesta de la política de incorporación del sistema capitalista de Hong Kong y Taiwán por parte del gobierno Chino central y cómo alteraron sus propuestas iniciales

El gobierno de China es firme en su posición, en los principios y políticas sobre Hong Kong. Hemos afirmado en muchas ocasiones que después de que China reanudó el ejercicio de su soberanía sobre Hong Kong en 1997, los actuales sistemas sociales y económicos de Hong Kong permanecieron sin cambios, su sistema jurídico siguió siendo básicamente el mismo, su forma de vida y su condición de puerto libre y de centro financiero y de comercio internacional permaneció sin cambios y puede seguir manteniendo o establecer relaciones económicas con otros países y regiones. También, Beijing no asignó a funcionarios al gobierno de la región administrativa especial de Hong Kong. También esta política permaneció sin cambios. Estacionar tropas allí para salvaguardar la seguridad nacional, no para interferir en los asuntos internos de Hong Kong. Las políticas con respecto a Hong Kong permanecieron sin cambios durante 50 años.

Estamos aplicando una política de “un país, dos sistemas”. Concretamente, esto significa que dentro de la República Popular de China, el continente con su gente, 1 billón de personas mantendrán el sistema socialista, mientras que Hong Kong y Taiwán siguen bajo el sistema capitalista. En los últimos años, China ha trabajado duro para superar errores de las “izquierdas” y ha formulado sus políticas relativas a los ámbitos de la actividad, en consecuencia con el principio de proceder en la realidad y buscar la verdad en los hechos. Desde esta perspectiva se ha propuesto el concepto de “un país dos sistemas” para resolver los problemas de Hong Kong y Taiwán y permitir que dos sistemas coexistan en un país.

(4)

AÑOS NOVENTA EN HONG KONG: TRANSFERENCIA DE LA SOBERANÍA DE HONG KONG

En abril de 1990, la ley básica de Hong Kong fue aceptada oficialmente como la mini-constitución de la *RAE* de Hong Kong tras el traspaso. El bloque pro Beijing dio la bienvenida a la ley fundamental, como el sistema jurídico más democrático que existe en la República Popular China. El bloque pro democrático lo criticó como no democrático. En julio de 1992, Chris Patten fue nombrado gobernador británico de Hong Kong. Patten, había sido presidente del partido conservador en el Reino Unido hasta que perdió su escaño parlamentario en las elecciones generales ese año. Las relaciones con el gobierno de la República Popular China en Beijing se volvieron cada vez más tensas, pues Patten introdujo reformas democráticas que aumentó el número de miembros elegidos en el Consejo Legislativo. Esto causó molestia considerable a la República Popular China, que vio esto como una violación de la ley fundamental. El 1 de julio de 1997 Hong Kong fue entregado a la República Popular de China por el Reino Unido. El viejo consejo legislativo —elegido bajo las reformas de Chris Patten— fue reemplazado por el Consejo Legislativo Provisional elegido por un Comité de selección cuyos miembros fueron nombrados por él.

(5)

LA PRIMERA CORRIENTE MIGRATORIA ASIÁTICA A AMÉRICA (CANADÁ): CONDICIONES Y ASPECTOS LABORALES

Construcción de CPR (Línea de Ferrocarril del Pacífico de Canadá): Último cuarto del siglo XIX

En Columbia Británica, contratistas del gobierno contrataron a trabajadores de China, conocidos como los *coolies*. Dichos obreros chinos sólo ganaban entre \$0.75 y \$1.25 al día, pagaban en esterillas de arroz, este empleo no incluía sus gastos, por lo que dejaba a los obreros poco dinero para enviar a sus familias. Ellos hicieron los trabajos más peligrosos de la construcción, como manipular explosivos para despejar túneles a través de la roca. Las familias de los chinos que fueron muertos por esta causa no recibieron ninguna compensación o incluso notificación de la pérdida de la vida del trabajador. Muchos de los hombres que sobrevivieron no tenían suficiente dinero para regresar a China, aunque el contrato laboral garantiza su regreso como parte de las responsabilidades a las que se comprometía. Muchos de estos trabajadores pasaron años en condiciones a menudo pobres y aisladas. Sin embargo, los chinos fueron de duro trabajo y jugaron un papel clave en la construcción del tramo occidental del ferrocarril; incluso algunos muchachos muy jóvenes, de alrededor de doce años sirvieron como *té-boys* (mandaderos). En 2006, el gobierno canadiense emitió una disculpa formal a la población China en Canadá por su trato durante y después de la construcción de la CPR.

[Imagen D]

(6)

SEGUNDA CORRIENTE MIGRATORIA: 1. HONG KONG 2. HONG KONG / CHINA CONTINENTAL

De los veinte mil chinos con un mínimo de \$16 millones USD en activos privados (considerados como *súper ricos*) que había en 2012, el 27% ya ha emigrado, y el 47% está en vías de seguir el mismo camino, el 14% de los millonarios está en proceso y ya tiene planes reales.

Nota: (Las cifras del Hurun Research Institute, China Merchants y Bank y Bain & Co. Son muy similares).

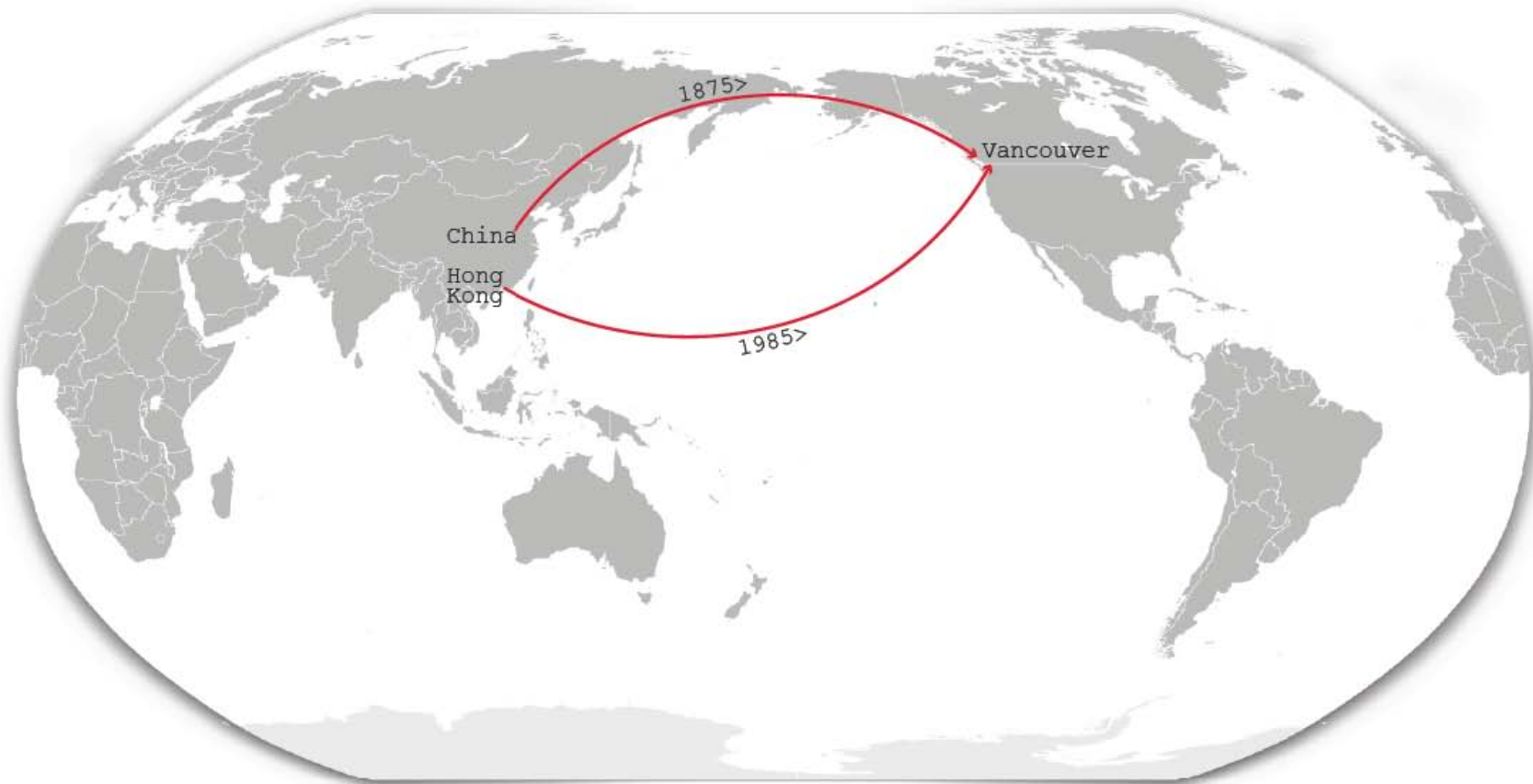
Además la preferencia que da pertenecer a la CW, que Hong Kong ha tenido, y China ambas aplican:

Para emigrar a Canadá existen cuatro categorías de inmigración

- 1) **Inversionistas:** principalmente persona que invierte en el país (cantidades específicas de capital) en este género, se ubican también los trabajos específicos con demanda en Canadá “altamente calificados”.
- 2) **La categoría familiar:** es la que da derecho al residente o ciudadano a ser aval por uno o más familiares directos.
- 3) Razones humanitarias
- 4) **Asilo:** político, persecución y tortura

[Imagen D]

Interrelación Entre Canadá y Asia



GRÁFICA: IDAP

(7)

DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA

La zona metropolitana conurbada de Vancouver, conocida como Gran Vancouver

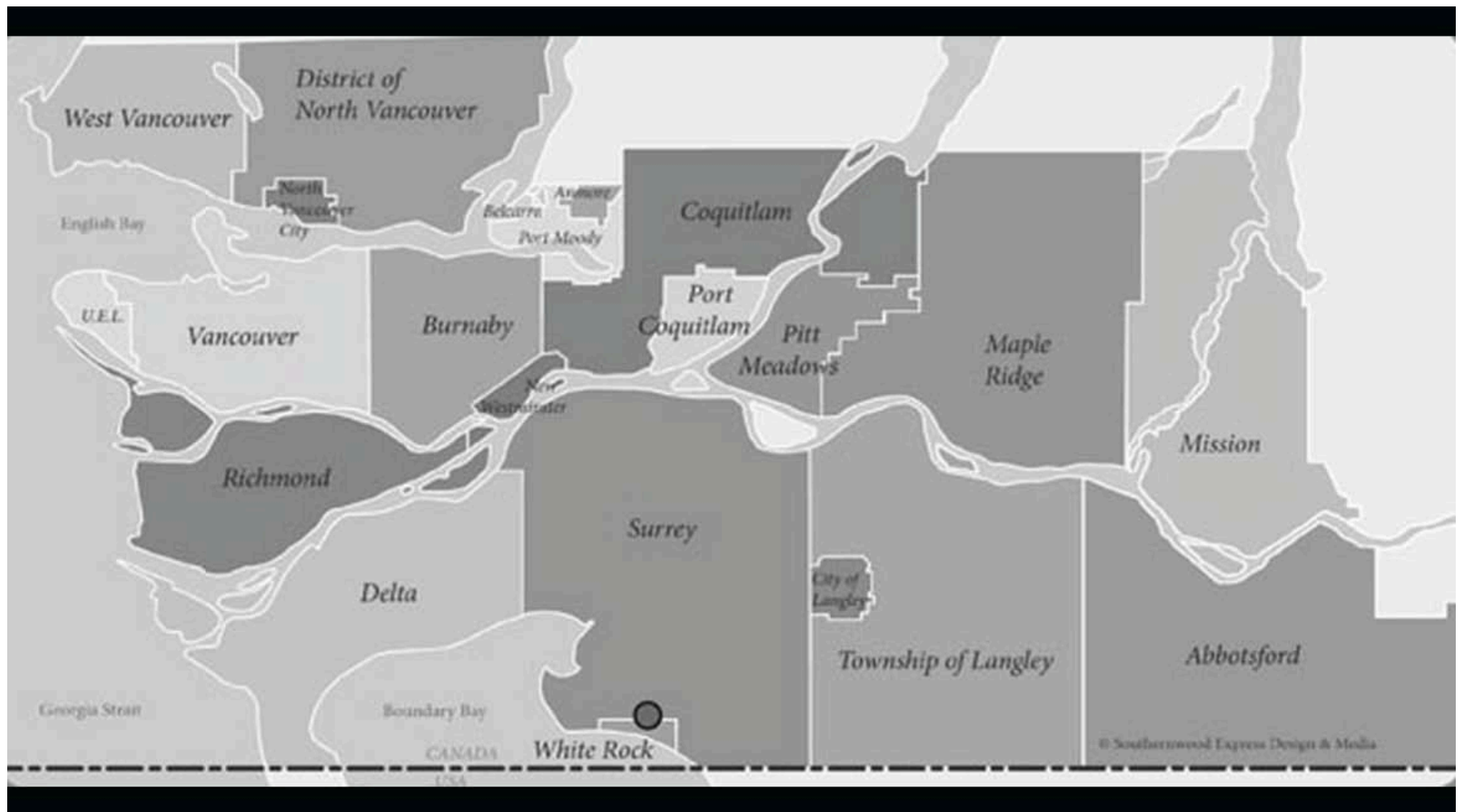
Según los censos esta zona cuenta con aproximadamente 2.4 millones de habitantes y el municipio de Vancouver 640,000 habitantes.

La parte sur de la zona conurbada colinda con el estado de Washington, EE.UU. Sin embargo, el municipio de Vancouver se encuentra aproximadamente a 45 km de la frontera con Estados Unidos. Vancouver es sin duda el municipio más importante en el oeste canadiense en lo político, económico y estratégico.

Fluye al sur la desembocadura del Río Fraser, uno de los más caudalosos del hemisferio. A su paso por la zona conurbada cuenta con una cantidad de puertos marítimos, siendo los de la ciudad de Vancouver los más importantes y es también el fin del recorrido del Ferrocarril *Transcanada*, de igual forma es donde se encuentran los asentamientos prehispánicos (primeros europeos) más antiguos de la zona.

En el extremo oeste de la ciudad, conocido como *Pacific Spirit Park* —territorio nativo, supuestamente autónomo— el cual es parte de este análisis, se encuentra la *University Endowment Lands*.

[Imagen E]



FUENTE: IDAP (CITY HALL, VANCOUVER)



Foto: IDAP

(8)

LA OTRA CARA DE VANCOUVER

Downtown Eastside (DTES, centro parte oeste de la ciudad) es uno de los barrios más antiguos en Vancouver, y tal vez conocido como el “código postal más pobre de Canadá,” de acuerdo a la ciudad de Vancouver. Las siguientes áreas de zonificación están total o parcialmente dentro de la Zona Este: *Chinatown centro*, *Gastown*, *Oppenheimer Park* (anteriormente *Japantown*), *Strathcona*, *Thornton Park* y *Plaza de la Victoria*, así como la zona industrial al norte. Hay muchas definiciones contradictorias de su perímetro, pero generalmente puede ser visto como bordeado por *Main Street* hacia el oeste, *Clark Drive* hacia el este, la costa al norte y Avenida Venables / previo al sur, con *Hastings Street* corriendo por el centro del barrio. La zona se caracteriza por una alta incidencia de pobreza, uso de drogas, comercio sexual, delincuencia, violencia, así como una historia de activismo en la comunidad. *Hastings* y calles de *Córdoba* eran el núcleo comercial de la ciudad. El DTES tiene una alta incidencia de infección por VIH y Hepatitis C.

El programa “Intercambio de agujas” de Vancouver, es el primero en América del norte, inaugurado en 1989 y distribuye agujas sin costo, unas 3 millones al año para los usuarios. La apertura del primer sitio de inyección segura de América del norte (conocido como *Incite*) en este barrio ha bajado la propagación del VIH y ha reducido las otras consecuencias perjudiciales del uso de drogas intravenosas, según un artículo de la prensa canadiense. Sin embargo, el proyecto es polémico, y como resultado, la persistencia y la financiación del sitio es constantemente en cuestión.

Enfermedad mental

Según un informe de la ciudad de Vancouver, en el en año de 2012, el 40% de personas sin hogar que viven en el DTES sufren una enfermedad mental. Un cambio en las políticas públicas vio frustrada la labor para pacientes del *Hospital de Riverview* como un esfuerzo para integrarlos a la comunidad, mientras que la provincia considera la tierra urbana para el desarrollo.

[Imagen F]

La gran afluencia de enfermos mentales en el DTES como apoyo al programa *Seguimiento Pobre* no pudo alcanzar la mayoría de estos individuos. La dra. Michelle Patterson (*Hospital de Riverview*) ha sugerido que la enfermedad mental es en parte por *falta de vivienda, sobre todo cuando el apoyo social no está presente*. Este grupo, además de otras personas sin hogar, ha llevado a la ciudad a frenar programas como proyectos civiles y la ley de calles seguras.

Para abordar algunos de los temas asociados con la visible falta de vivienda y actividades relacionadas con la crítica de estos programas, sugiere que han desplazado a personas en un área concentrada y que los programas sociales no tienen la capacidad para ayudarlos.

Estigma que rodea a Vancouver con problemas de salud mental, se informa que es un gran factor limitante para la vida de calidad y oportunidad. Esto ha de conducir a la masificación pública de que las instituciones destinadas a enfermos mentales de la vivienda traten de evitar el escrutinio público, ya que las personas sin hogar y enfermos mentales viven con mayores obstáculos con relación a discapacidad, raza y género.

La ayuda puede ser retenida de algunos grupos basados en su nivel de enfermedad (ejemplo: baja a moderada el síndrome de alcohol fetal) o cerrada (a menudo al aborigen) en lo que el Dr. Christian Schutz tiene sus reservas a la “paradoja del tratamiento sin hogar.” También hay una falta de instituciones adecuadas en el lugar para servir a la comunidad LGBT que adolece de prejuicio y la agresión física, y donde servicios psiquiátricos normales suelen ser insensibles a la tensión extra de estos individuos.**

Por otro lado, *St. Paul's Hospital* se encuentra amenazado con desaparecer, tiene el siguiente déficit hospitalario. La razón más aberrante es que se piensa construir condóminos en el hospital que le da servicio a todo el centro de Vancouver.

[Imagen G]



Foto: IDAP

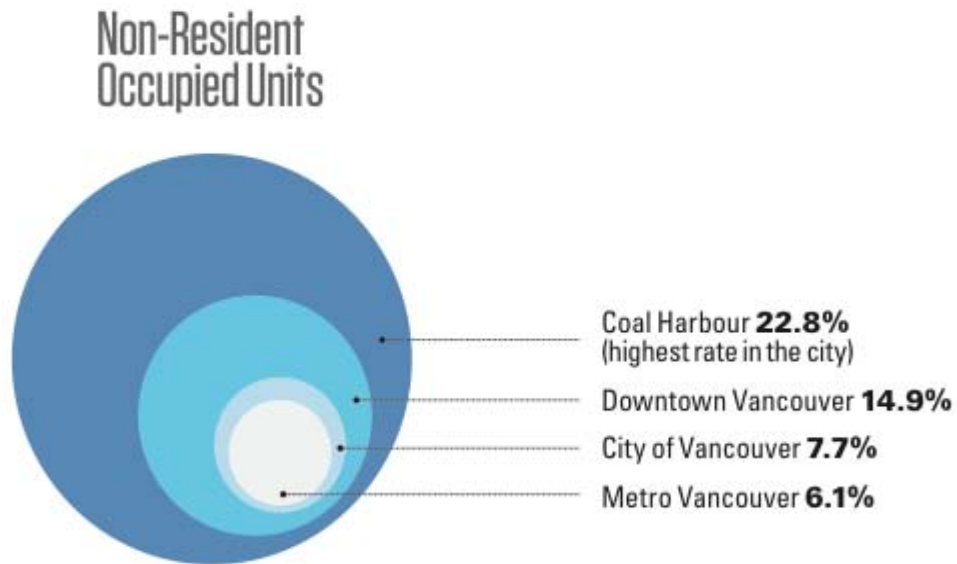


Foto: IDAP



Foto: IDAP

GRAFICA DE LOS ESPACIOS NO HABITADOS EN VANCOUVER



SOURCE: BTAworks Foreign Investment in Vancouver Real Estate, SFU Woodward's Presentation, March 20, 2013

Nota: Si observamos *Coal Harbour* se encuentra 22.8% deshabitado, tomando en cuenta que *Coal Harbour* es una las zonas de más alto valor del mundo. *Downtown Vancouver* está prácticamente 15% deshabitado. Ése es el porcentaje hoy en día en construcción, y los grandes dilemas que de ello surgen son: a) ¿Para quién?, b) ¿Quién está construyendo? y c) ¿Qué conflictos trae consigo?

- a) La gran mayoría de inversión extranjera en 60 %; parte local 40 %. Torres de condominio que lo más seguro permanecieron deshabitadas.
- b) Entre las compañías constructoras más fuertes en Canadá esta *CONCORD*, hoy por hoy monopolizando *Coal Harbour* y *Downtown Vancouver*, y dejando las migajas a compañías pequeñas (*MOSAIC*) para el resto de la ciudad en la clasificación de condominios pequeños de lo cual haremos referencia en el próximo capítulo (*Cambie*).
- c) Conflictos: la saturación vehicular que hoy por hoy es la ciudad con mayor tráfico en Norte América, desquiciamiento de los servicios públicos como: energía eléctrica, red de agua potable y red sanitaria, pago más alto de impuestos por parte de ciudadano común y corriente para adecuar la infraestructura a su nueva necesidad.

El día 3 de julio de 2015 comenzó la restricción de agua en toda el área metropolitana (*Greater Vancouver District*). Cabe mencionar que Canadá es el país que tiene más agua dulce en todo el mundo con 40% de su totalidad. Y ahora bien, saliendo del *Downtown* nos encontramos con el resto de la ciudad.

St. Paul's Hospital to be demolished for condos: NDP MLA

BY KENNETH CHAN
6:10 PM PDT, THU APRIL 02, 2015

BUSINESS

NEWS

POLITICS

Comments

Hospital St. Paul Va A Ser Demolido Para Condominios: NDP



FOTO: PERIÓDICO DAILY HIVE, KENNET CHAN)

(9)

COMPARACIÓN DE PRECIO ENTRE VANCOUVER, HONG KONG Y CIUDAD DE MÉXICO



FOTO: AGI BIENES RAÍCES. S.A. DE C.V.

- Ciudad de México, colonia Del Valle
- \$1,699,000.00 pesos MXN
- Dos recámaras
- Dos baños
- 60m²

Ciudad de Vancouver, Canadá (fuera del área *downtown*)



FOTO: REAL ESTATE, RE/MAX, VANCOUVER, BC

- Avenida *Cambie*, Vancouver
- Departamento en venta
- \$5, 954,000.00 pesos MXN
- Una recámara
- Un baño
- 55.27 m²

Hong Kong, China



FOTO: REAL ESTATE (TREASURE LAND)

- District Southside, Hong Kong
- \$25,480,000.00 pesos MXN
- Dos recámaras
- Un baño
- 56.2 m²

(10)

LA PARTE ESTE Y OESTE

La parte de la zona este –empobrecida como se mencionó anteriormente–, es de poco interés para su desarrollo, la inversión no tiene sus ojos puestos en el este, que ya se encuentra saturado.

La parte oeste, en la que están interviniendo varias compañías de menor tamaño, para su desarrollo se encuentra en esta área al igual que *Downtown*, el mayor crecimiento de vivienda multifamiliar.

[Imágenes a continuación]



Foto: IDAP



FOTO: IDAP (ESPECTACULAR INMOBILIARIA CONCORD)

(11)

AVENIDA *CAMBIE*

Seleccioné esta importante avenida por su ubicación estratégica. Al igual que avenida *Cambie*, en la misma circunstancia se encuentra el resto de la parte occidental de la ciudad. Es uno de los ejes norte-sur. Cuenta con línea subterránea de transporte metro con seis estaciones. Este servicio se está usando como una ventaja para la promoción de los planes de desarrollo multifamiliar, pero hoy día este medio de transporte es totalmente insuficiente. Fue inaugurado en 2009, pero inmediatamente pasó a ser obsoleto ya que sólo cuenta con dos vagones con una capacidad de cien usuarios.

[Imagen Cambie]

A continuación presento imágenes comparativas para tener una mejor idea de lo que está ocurriendo. En las próximas siete ilustraciones podemos observar el contraste y caos que ocasiona el cambio de unifamiliar a multifamiliar, la armonía se ve interrumpida no únicamente por la densidad de la construcción, observamos que la cantidad de automóviles por metro cuadrado va a enmarcar un verdadero conflicto calle tras calle.

Las siguientes imágenes en el proyecto que está marcado en el anuncio espectacular, el cual menciona que en esta área que se construirá un total de 202 unidades (departamentos) que consisten en 114 departamentos que cuentan con una recámara, 70 con dos recámaras y 18 de tres recámaras. Y menciona la capacidad de 339 cajones de estacionamiento subterráneos.

En la imagen, pude obtener el plano en el que observamos la calle *Cambie* que circula norte-sur y viceversa. En la parte inferior del plano localizamos la calle *Ash* con los mismos sentidos norte-sur y viceversa. Intermedio a las dos se encuentra un callejón de servicios; muy común en Vancouver. Este callejón de servicios está diseñado para una circulación de entrada y salida para dos vehículos por lote. Podemos observar que en la parte inferior hacia la calle de *Ash* tenemos 9 lotes que nos dan la cantidad de 18 automóviles compartiendo el callejón de servicios los futuros multifamiliares va ver una demanda de 339 automóviles con un promedio de 113 automóviles por edificio. La comparación entre lo anterior y lo

actual es por cada tres casas va a haber 113 automóviles lo que anteriormente eran 6. Los callejones son utilizados para todo tipo de servicios, entre ellos la recolección de la basura con camiones que bloquean el callejón de servicios completamente.

En las próximas dos ilustraciones observamos el aspecto de su perspectiva actual y también podemos notar que existe ya la amenaza en los letreros al frente de las casas indicando su futuro cambio del uso de suelo. En la imagen hasta tres compañías constructoras van a intervenir en el desarrollo de un lote. En la siguiente imagen, se observa el desarrollo de dos lotes que su cambio es de dos casas para un total de 28 departamentos con 51 espacios para cajón de estacionamiento. En este caso muy peculiar quiero mencionar que este letrero que aparece enfrente de los lotes está anunciando que está en proceso de aprobación esta obra y de lado izquierdo se encuentra ya el anuncio de venta. En la siguiente ilustración se encuentra ya vendido más del 75% si se ve iniciado aun la obra.

Otro ejemplo tenemos en donde existían dos lotes, se van a construir 97 unidades con 162 cajones de estacionamiento. En las próximas dos imágenes tenemos una idea de la vida cotidiana que se vive en *Cambie*. Continuando con el recorrido de la calle de *Cambie* en su intersección con la avenida 41, tenemos una plaza comercial (*Oakridge Mall*) en donde se encuentra proyectado, como podemos observar en las próximas tres imágenes, catorce edificios con una capacidad de 2,900 departamentos entre una, dos y tres recámaras. Si tomamos como punto de referencia 1.5 automóviles por departamento 4,350 sumados a los 5,002 cajones con los que cuenta actualmente en centro comercial, nos da un total de 9,352 cuando este proyecto se encuentre terminado. Las siguientes dos imágenes podemos observar el tamaño de las estaciones y de los vagones para darnos un idea.

Por último en la calle de *Cambie* en su intersección con *Marine Drive* está en obra el proyecto de un conjunto con cinco edificios y cuenta con 340 departamentos, un cine, once salas, un supermercado, tres bancos, restaurantes y bares. No he podido conseguir el dato exacto del número de cajones que esto va a requerir. El recorrido que aproximadamente es de 5.5 km y como lo observamos los 5.5 km están comprometido con el cambio del uso del suelo.

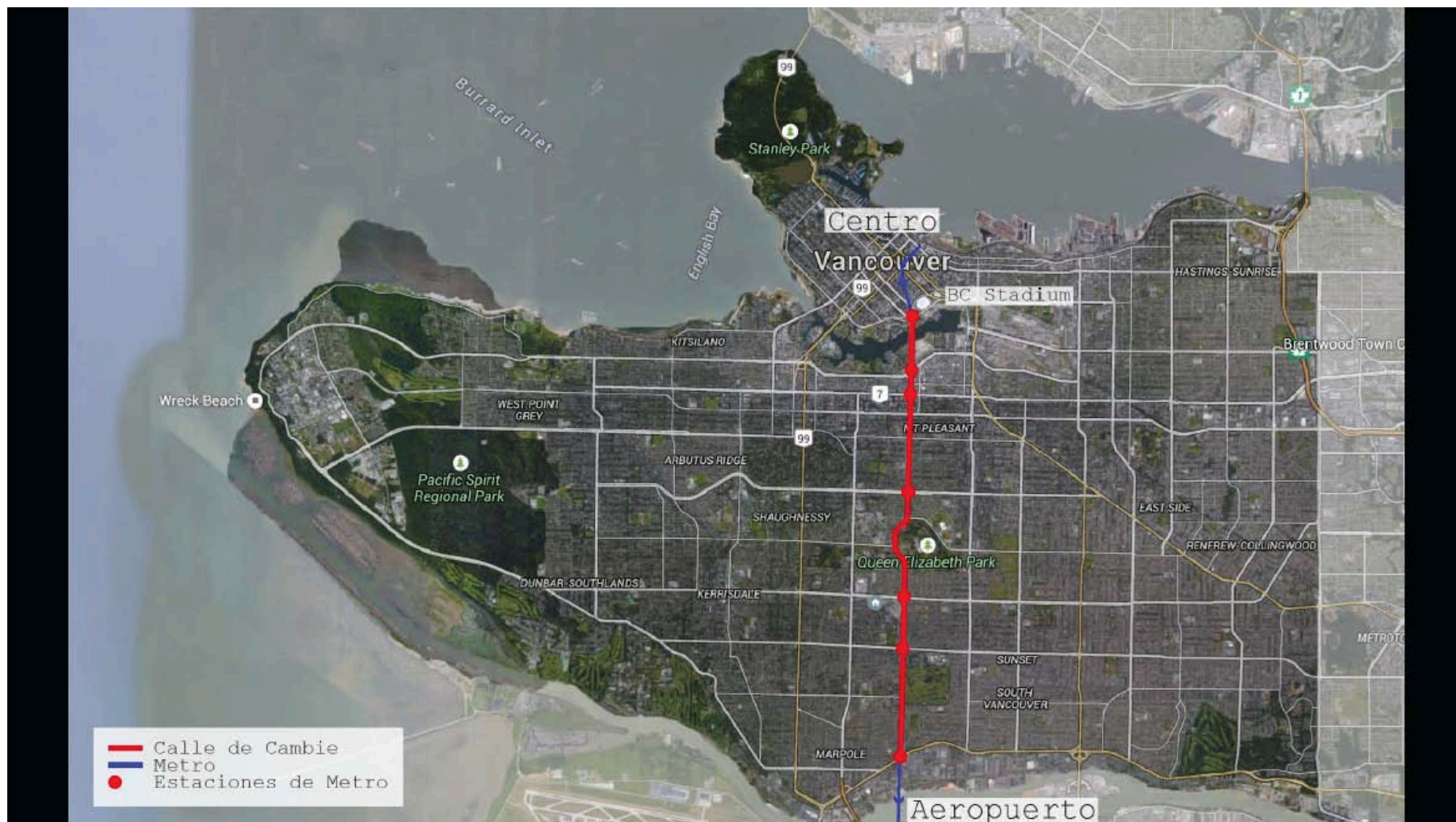


FOTO: ARCHIVO (CITY HALL, VANCOUVER)

REVISED REZONING APPLICATION

4949-5109 Cambie Street

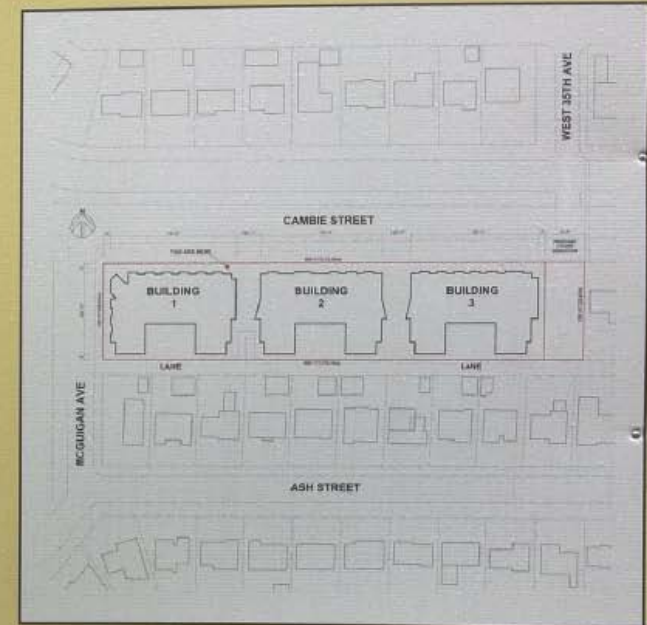
The City of Vancouver has received a revised application to rezone 4949-5109 Cambie Street from RS-1 (One-Family Dwelling) District to CD-1 (Comprehensive Development) District. The proposal is for three 6-storey residential buildings with heights from 23.3 m (76.5 ft) to 24.2 m (79.5 ft.). The proposal includes:

- a total of 202 market residential units, consisting of (114) 1-bedrooms, (70) 2-bedrooms, and (18) 3-bedrooms.
- a proposed floor space ratio (FSR) of 2.60;
- 339 underground parking spaces

FURTHER INFORMATION MAY BE OBTAINED AT:

City of Vancouver Planning Department
Rezoning Centre - City Hall East Wing (3rd Floor)
Phone: 604.873.7038 | E-mail: rezoning@vancouver.ca
Website: vancouver.ca/rezapps

Or by contacting the applicant: IBI Group, 604.683.8797



**SCHEDULED FOR PUBLIC HEARING
ON JUNE 3, 2014**

This sign has been posted by the applicant in accordance with the advice of the Director of Planning.

FOTO: IBI GROUP

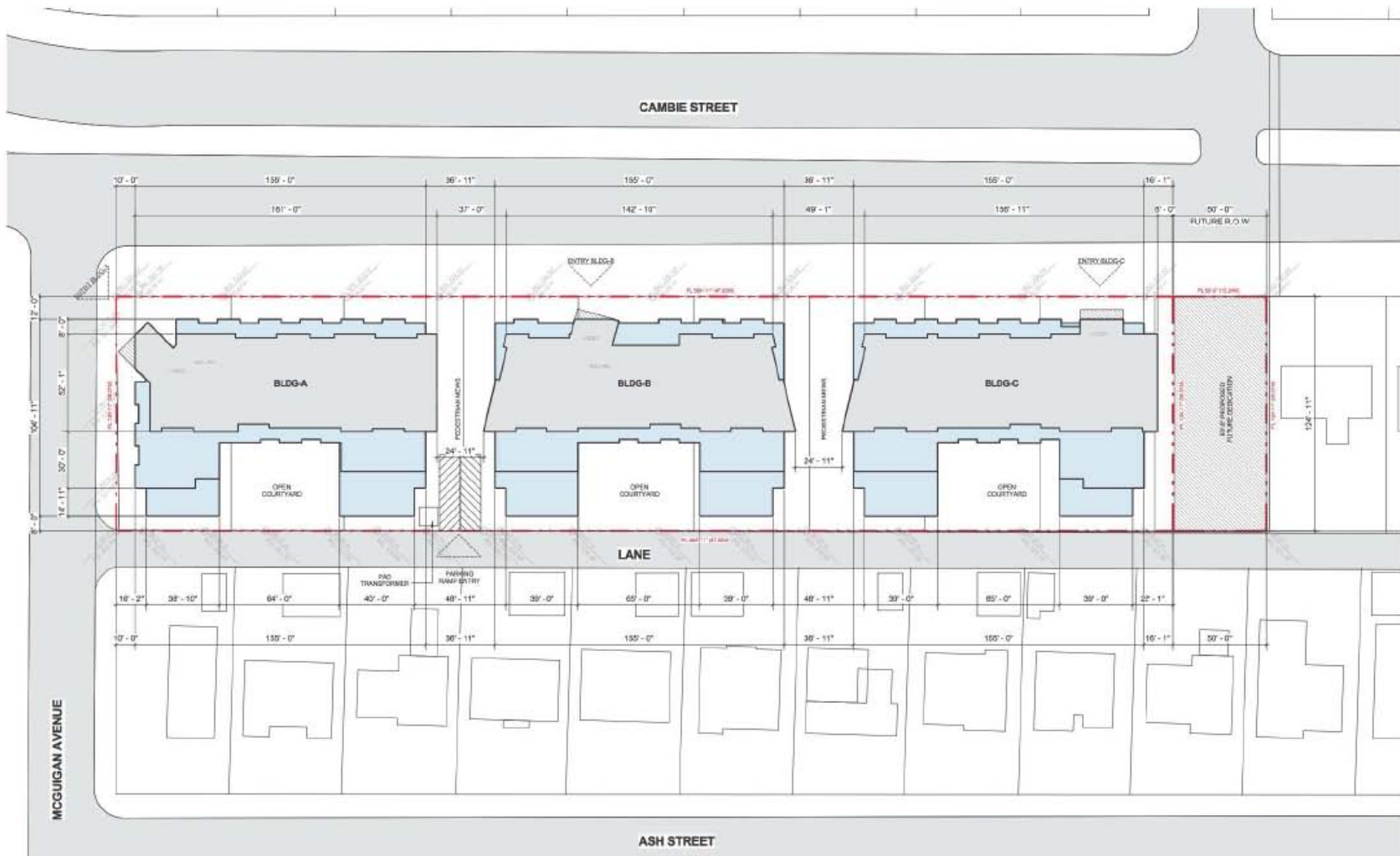


FOTO: IBI GROUP

14 Edificios

2,900 Departamentos

A pedestrian only outdoor shopping street will offer opportunities for larger community based retail, a wide range of food and beverage options and will provide multiple passages into the site from the surrounding neighbourhood.

The Centre Court will feature a focal centre stage for diverse events such as fashion shows and holiday concerts and will be linked to a 2nd level food court and to the 9 acre rooftop park.

The 70,000 square foot City of Vancouver-owned Civic Centre will include a new home for the Oakridge branch of the Vancouver Library, a seniors centre and childcare facilities.

The Civic Plaza will be a highly flexible and programmable event space.

Additional office space will support local employment, reducing the need to commute.

A diversity of housing choices, including traditional market ownership, seniors affordable, low cost affordable and enhanced access to housing for those in need, will create a rich social mix for future residents across 2,900 housing units.

- ▶ Diverse mix of housing
- ▶ 14 residential buildings
- ▶ 14 acres of total public space
- ▶ 9 acres of rooftop park space
- ▶ 70,000 square foot Civic Centre
- ▶ 400,000 square feet of office space
- ▶ 1,200,000 square feet of retail space



FOTO: ESPECTACULAR (OAKRIDGE MAII)

340 Departamentos
1 Cine/11 salas
1 Supermercado
3 Bancos
_ Restaurantes
_ Bares

...y más



FOTO: ESPECTACULAR (OAKRIDGE MAII)

*Las Seis Ciudades
con Mayor Trafico
en "Norte America":*

- 1. Vancouver**
2. Los Angeles
3. San Francisco
4. Honolulu
5. Seattle
6. San Jose



Foto: IDAP

El índice de cada ciudad se expresa como el incremento relativo en los tiempos de viaje durante los períodos congestionados, y “si usted tiene un viaje de 45 minutos en Atlanta, por ejemplo, medida sobre una base libre de congestión, y usted está atascado en el tráfico durante una media hora extra, entonces eso es un 67% la congestión –escribió Salmon–, mientras que si usted está atascado en el tráfico durante quince minutos en una unidad que habría que tomar quince minutos sin tráfico, eso es 100% la congestión”.

Las principales ciudades que padecen congestión del tráfico en América del Norte son:

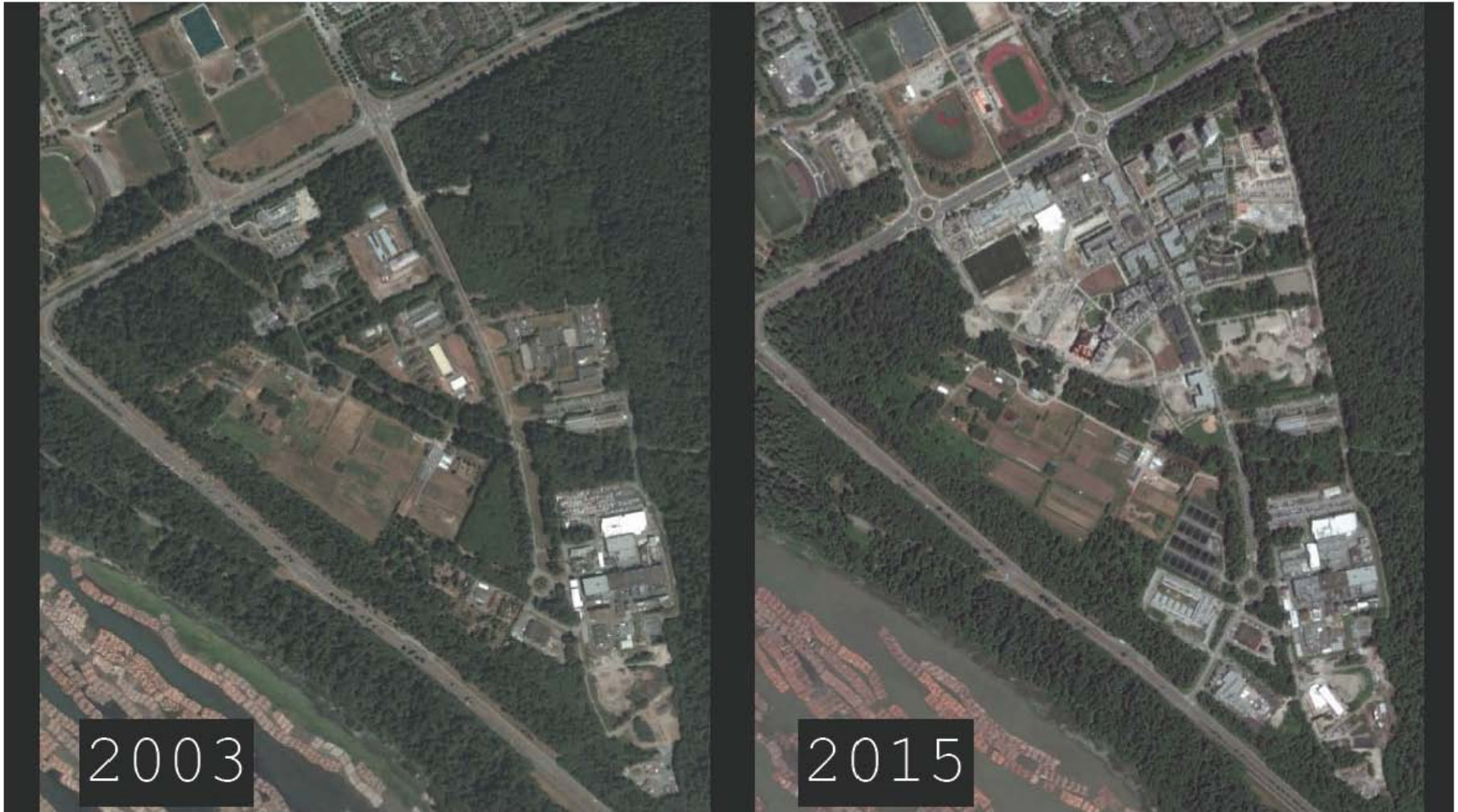
1. Vancouver
2. Los Ángeles
3. San Francisco
4. Honolulu
5. Seattle
6. San José

(12)

**PARQUE REGIONAL ESPÍRITU DEL PACÍFICO —TERRITORIO CONTROVERTIDO, PROPIEDAD DE LA *BANDA* DEL GRUPO NATIVO
MUSQUEAM**

Este territorio es una dotación al pueblo nativo el cual no pertenece al municipio de Vancouver y en las últimas fechas la especulación de los fraccionadores lo ha venido afectando de una forma irracional. Podemos observar en las siguientes imágenes el proceso que ha seguido la tala, urbanización y desarrollo de la zona del *Parque Espíritu del Pacífico* (Musqueam Band).

Existen tratados para procurar su protección. En las últimas décadas ha cambiado su uso del suelo del parque regional (propiedad nativa a particular multifamiliar). Aunque anteriormente se le dio una concesión a la *Universidad de British Columbia* (UBC) fundada en 1908 para que asentara en el extremo occidental del área sus instalaciones estudiantiles (*Point Grey*).



FUENTE: GOOGLE MAPS



Foto: IDAP



Clearcut for Condos

the University of BC Endowment Lands

Clareo Para
Condominios
en terrenos de los
nativos en UBC

Foto: IDAP



FOTO: IDAP



Foto: IDAP



Foto: IDAP



Foto: IDAP

ACUERDO ENTRE EL GOBIERNO PROVINCIAL Y LA REPRESENTACIÓN DE LA *BANDA MUSQUEAM*

Documento íntegro con su traducción



NEWS RELEASE

For Immediate Release
2007OTP0173-001447
Nov. 9, 2007

Office of the Premier
Ministry of Aboriginal Relations and Reconciliation
Musqueam Indian Band

RECONCILIATION AGREEMENT REACHED WITH MUSQUEAM

VANCOUVER – The provincial government has negotiated an agreement with the Musqueam Indian Band that, once finalized, will resolve three court cases, provide a framework for economic development and lay the groundwork for reconciliation, announced Premier Gordon Campbell today.

“This agreement is a concrete example of how the Province is building a new relationship with the Musqueam”, said Campbell. “We are taking significant steps towards reconciling long-standing legal issues, creating certainty and ending generations of confrontation and litigation. This is a new chapter in our relations that aims to provide long-term benefits and improve the lives of the Musqueam people for future generations.”

Once finalized, the proposed Reconciliation, Settlement and Benefits Agreement will provide full and final settlement of outstanding litigation related to the 2003 sale of the University of British Columbia Golf Course lands; the relocation of the River Rock casino to Richmond's Bridgepoint lands; and remediation for environmental damage to the Celtic Lands in South Vancouver.

"The Musqueam people welcome this landmark settlement agreement, negotiated in good faith and reflecting a new level of cooperation between the Band and the Province," said Musqueam Indian Band chief Ernie Campbell. "The Supreme Court of Canada has recognised Musqueam legal right to be consulted and accommodated regarding the use of lands which fall within their traditional territory. The leadership of the Province should be applauded for respecting this ruling and working with the Band towards this fair and honourable negotiated settlement."

The agreement includes a cash payment of \$20.3 million and transfers the following lands:

- University Golf Course lands (59 hectares).*
- Bridgepoint Casino lands (seven hectares).*
- Two parcels currently in Pacific Spirit Regional Park:*
 - A 13.8 hectare parcel adjacent to the Musqueam reserve, known as the Triangle lands.*
 - An 8.5 hectare parcel located beyond the western end of the University Golf Course, known as Block F, with zoning similar to that on the adjacent property.*

The existing leases on the UBC Golf Course and Bridgepoint will be honoured and transferred to the Musqueam under this agreement.

*Para publicación inmediata
2007OTP0173-001447
09 de noviembre de 2007*

*Oficina del primer ministro
Relaciones Ministerio de aborígenes y reconciliación
Venda India de Musqueam*

ACUERDO DE RECONCILIACIÓN ALCANZADO CON MUSQUEAM

VANCOUVER– El gobierno provincial ha negociado un acuerdo con la Musqueam Indian Banda que, una vez finalizado, resolverá tres juicios, proporcionará un marco para el desarrollo económico y sentará las bases para la reconciliación, anunció el primer ministro Gordon Campbell hoy.

“Este acuerdo es un ejemplo concreto de cómo la provincia está construyendo una nueva relación con la Musqueam,” dijo Campbell. “Estamos tomando pasos importantes para la conciliación de asuntos legales desde hace mucho tiempo, crear certeza y terminar generaciones de confrontación y litigio. Este es un nuevo capítulo en nuestras relaciones que pretende proporcionar beneficios a largo plazo y mejorar las vidas de la gente de Musqueam para futuras generaciones”.

Una vez finalizada, la conciliación propuesta, establecimiento y acuerdo de beneficios proporcionará completo y las tierras de la liquidación final de los litigios pendientes relacionadas con la venta de 2003 de la Universidad de Columbia Británica de golf; las tierras de la reubicación del casino River Rock a Bridgepoint de Richmond; y remediación de daño ambiental a las tierras celtas en Vancouver del sur.

“El pueblo Musqueam da la bienvenida a este acuerdo histórico, negoció de buena fe y que refleja un nuevo nivel de cooperación entre la banda y la provincia,” dijo Musqueam Indian Band Director Ernie Campbell. “La Corte Suprema de Canadá ha reconocido el derecho legal de Musqueam a ser consultados y acomodados con respecto al uso de las tierras que caen dentro de su territorio tradicional. El liderazgo de la provincia debe ser aplaudido por respetar esta decisión y trabajar con la banda hacia este acuerdo negociado justo y honorable.”

El acuerdo incluye un pago en efectivo de \$ 20,3 millones y transferencias de las tierras siguientes:

- o Universidad de golf (59 hectáreas) de tierras.
- o Tierras de Bridgepoint Casino (siete hectáreas).
- o Dos parcelas en el Pacífico espíritu Parque de Regional:
 1. Las tierras de una parcela de 13,8 hectáreas adyacente a la reserva de Musqueam, conocida como el triángulo.
 2. Una parcela de 8,5 hectáreas situada más allá del extremo occidental de la Universidad de campo de golf, conocido como bloque F, con zonificación similar a la de la propiedad adyacente.

Los arrendamientos existentes sobre el campo de Golf de UBC y Bridgepoint serán honrados y transferidos a los Musqueam bajo este acuerdo.

Reconociendo la importancia de estas tierras al público y los residentes del área, el acuerdo asegura que la zona de campo de golf UBC usarse para propósitos de golf durante casi ocho décadas hasta 2083. Asimismo, establecer 7,3 hectáreas de las tierras de UBC de golf como un parque accesible al público y mantener 1,2 hectáreas de bloque F como un parque público.

“Lograr acuerdos mutuamente beneficiosos con las primeras naciones que viven dentro de un contexto urbano es un reto, especialmente cuando dichos acuerdos involucran tierras, que está en oferta muy limitada,” dice Michel de Jong, Ministro de relaciones indígenas y la reconciliación.

“El componente sustancial de la tierra incluido dentro de este acuerdo apoya la resolución de las cuestiones de la tierra con la Musqueam a largo plazo”.

Se espera que el acuerdo finalizará al terminar el año.

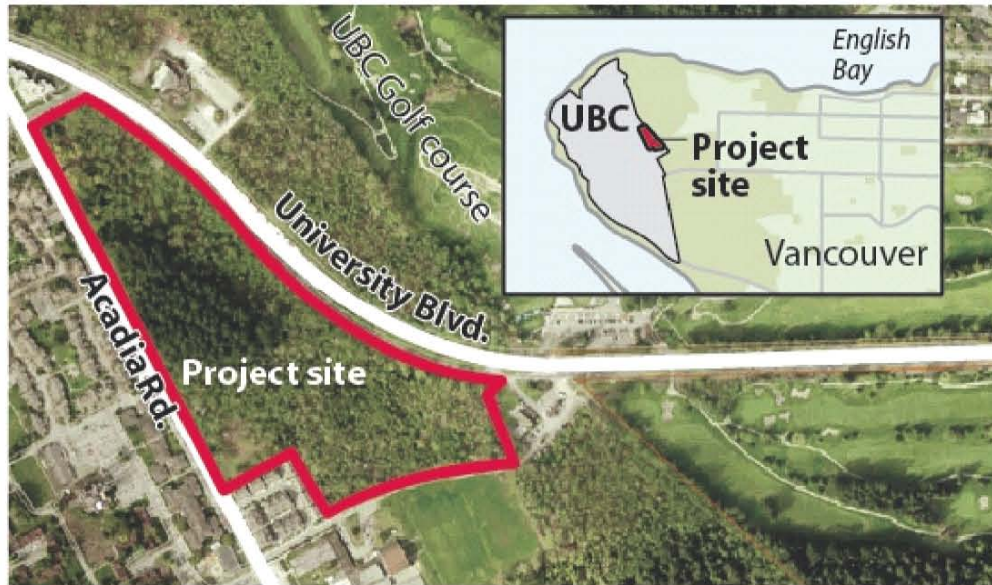
Comentario sobre el Acuerdo de reconciliación

Este documento deja al descubierto la forma irracional, alevosa, sin más calificativos del robo burdo de que se pudo afanar el gobierno de Canadá. Prácticamente comparado por el cambio de “espejitos por oro.” Los 20 millones de dólares Canadienses pagados a la comunidad del Musqueam equivalen al valor de la venta de diez de los departamentos de los miles que se están construyendo, desgraciadamente: firmados y negociados por el Premier Gordon Campbell.

Pero esto no es comparado con el daño ecológico irreversible.

Entender la ecología de los organismos en las ciudades es cada vez más urgente con rápidas tasas de urbanización. Parque Regional del Espíritu Pacífico es un valorado cinturón urbano verde de recreación, educación y biodiversidad. Es una versión mini de un municipio,

cuyos vecinos son la Universidad de la Columbia Británica, la ciudad de Vancouver y la Musqueam Indian Band. Opera sin un alcalde o un Ayuntamiento.



Source: PlaceSpeak.com

VANCOUVER SUN

(14)

Comparación entre la Ciudad de Vancouver y la Ciudad de México

Que ha pasado en otras ciudades del mundo durante el mismo periodo de explosión de los desarrollos inmobiliarios:

Ciudad de México

Paradójicamente encontramos en ella zonas con sorprendente similitud a lo vivido en la ciudad de Vancouver y como si esto fuese una “coincidencia” ¿no será un “modelo” con el cual operan corporaciones transnacionales?: y me refiero a la zona comprendida entre las delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa conocida como Santa Fe, y como empieza otra historia:

Ciudad de México

Santa Fe Cuajimalpa y Álvaro Obregón

- 70% catalogado suelo de conservación
- 7.5% del total de zonas verdes de México
- Carece de infraestructura urbana
- El Fideicomiso Colonos de Santa Fe administra y maneja los servicios públicos

Vancouver, BC, CAN.

Pacific Spirit Regional Park

- 100% suelo de conservación
- Carece de infraestructura urbana
- The University Endowment Lands:
 - *The UEL has no mayor or municipal government*
 - (la UEL no tiene alcalde o gobiernos municipales)
 - Es administrada por "University Neighbourhood Association"

Paradójicamente en estos dos lugares, La Ciudad de México (Santa Fe) “tiraderos y minas” y de Vancouver Pacific Spirit Regional Park “reserva india.” Podemos notar que en el mismo periodo de tiempo y en lugares totalmente distintos geográfica, económica, y social se aplica la misma **constante internacional** del despojo arbitrario a ciertos grupos sociales y vulnerables asentados en determinadas zonas de interés especulativo. Sin mencionar cifras el cambio del uso del suelo es aprovechado para lucrar al transformar un tiradero municipal en terrenos de alto lujo valorado en dolares y normalmente usando los recursos públicos para su equipamiento urbano.

La crisis de vivienda en Cuajimalpa tiene 25 años

La crisis habitacional en Cuajimalpa data de hace 25 años, cuando surgió el megadesarrollo Santa Fe, cuya jurisdicción es compartida con la delegación Álvaro Obregón, y debido a la ambición desmedida que permitieron los cambios de uso del suelo con fines mercantiles para beneficiar a las grandes constructoras en detrimento de los pueblos originarios y de la capital del país.

Han atentado contra 70 por ciento de la superficie de Cuajimalpa, catalogada como suelo de conservación, que hasta 1990 representó 7.5 por ciento de la zona verde total en el Distrito Federal y hoy está invadida por grandes corporativos, con rascacielos cuyos departamentos cuestan de 15 a 30 millones de pesos.

Ambas delegaciones carecen de infraestructura hidráulica, por lo que la carencia de agua potable es constante entre la población de bajos recursos, mientras la rápida expansión habitacional y comercial con la menor cantidad de obra pública ha convertido a Santa Fe en una zona densamente poblada y con avenidas congestionadas a todas horas por carecer de vialidades y rutas de transporte.

Sobre minas de arena y viejos tiraderos de basura, en el pueblo de pepenadores La Viñita, se levantó lo que muchos llaman “la pequeña Manhattan de la Ciudad de México”.



FOTO: KENYA RAMÍREZ

Una zona pensada para ser autosuficiente, cosmopolita, exclusiva y que aglutina el poder financiero, a través de un esquema aplicado en ciudades de Estados Unidos y Europa.

Pero, con el tiempo, se convirtió en un ejemplo de crecimiento que algunos especialistas en urbanismo catalogan como desmedido y sin planeación.

El desarrollo inmobiliario City Santa Fe, conocido simplemente como Santa Fe, comparte nombre con el pueblo que se conformó en parte de las ruinas del hospital creado por Vasco de Quiroga en 1537, en la actual delegación Álvaro Obregón, que en la época de la colonia fue paso obligado para viajar a Toluca.

Desde el porfiriato se perfilaba para ser un lugar de élite, pues fue una zona de recreo para las familias adineradas de Tacubaya.

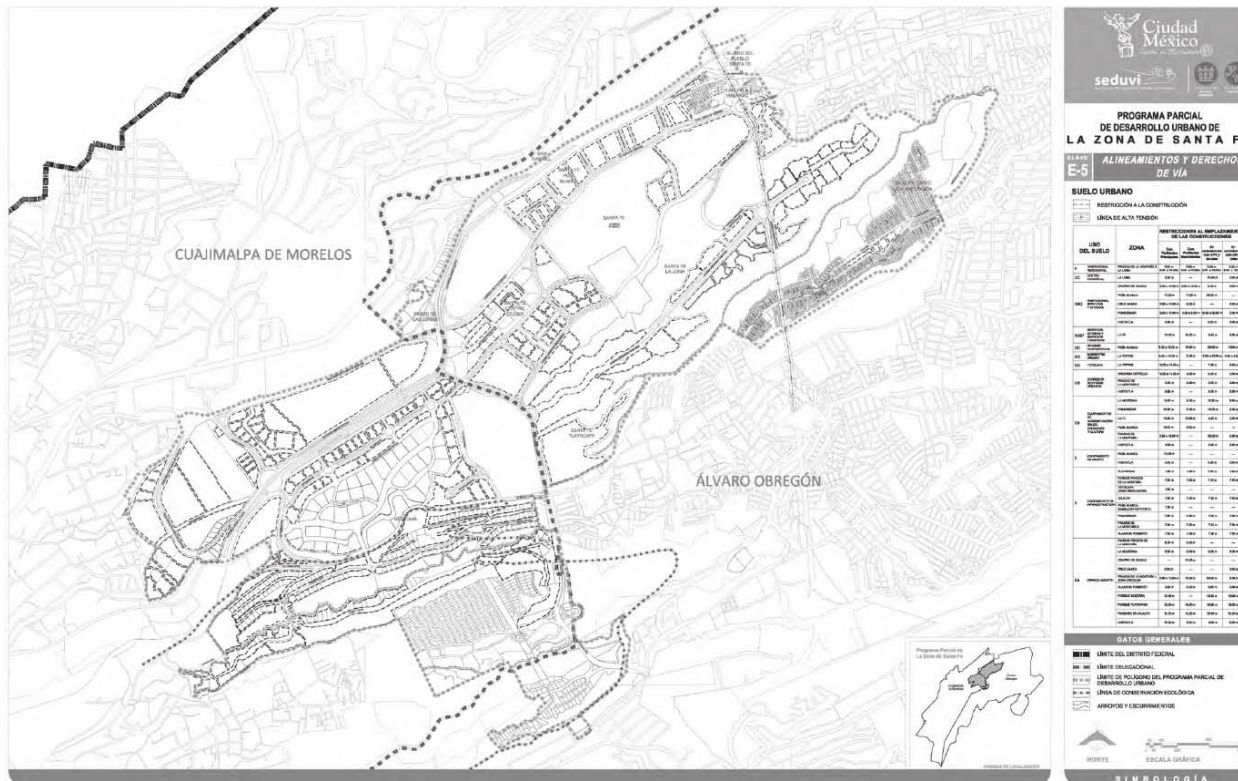
María de Jesús Díaz es historiadora de la Universidad Iberoamericana, la primera institución educativa que se construyó “en el nuevo Santa Fe”, como ella le llama. La académica es nativa del pueblo desplazado por los corporativos y torres lujosas con viviendas valuadas en dólares “Cuando dicen Santa Fe lo ubican es la zona nueva y no tienen conocimiento de que es un lugar que tiene sus orígenes en el siglo XVI, con una población que permaneció con sus costumbres hasta mediados del siglo XX. Ahí sembraban maíz y cebada, se explotaban las laderas de las barrancas, se trabajaba con un material muy apreciado como el tepetate.

Ni la delegación Cuajimalpa ni la delegación Álvaro Obregón administran Santa Fe. El megaproyecto es realmente un sueño neoliberal porque ha permitido que los grandes corporativos que controlan el Fideicomiso Colonos de Santa Fe administren y manejen los servicios que deberían ser públicos. Por ejemplo, los policías que recorren Santa Fe no responden a órdenes provenientes del jefe de gobierno o de los delegados, sino a las instrucciones que les hacen llegar empresas nacionales y transnacionales que participan en la Asociación de Colonos de Santa Fe y que ocupan los puestos clave en el fideicomiso. Lo más insultante del caso es que el gobierno del Distrito Federal destina anualmente una importante cantidad de recursos fiscales para financiar a ese fideicomiso privado. De 2004 a 2010 se le canalizaron más de 330 millones de pesos recaudados mediante impuestos. Lo que siempre se ha negado a las comunidades indígenas zapatistas, es decir, autonomía y autogestión (hasta el grado de llamarlas “separatistas”), en la moderna Santa Fe es una realidad vigente, pero en beneficio de corporaciones extranjeras.

El fideicomiso privado funciona en la opacidad. Fue hasta 2011 –debido a una solicitud de acceso a la información que presento María de Jesús Díaz ante diversas instancias del gobierno del Distrito Federal– que el Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal estableció el criterio de que los funcionarios públicos que participan en ese órgano privado están obligados a informar sobre el contenido de las actas de las sesiones, aunque solamente si obran en sus archivos.

Como es evidente, se ha procurado seguir ocultando información clave del uso de esos recursos públicos, por lo que este fideicomiso privado debe dejar de operar y ser sustituido en todo caso por un fideicomiso público.

Actualmente hay quien paga sumas gigantescas –en dólares– para comprar departamentos en Santa Fe, sin saber que en realidad viven junto a rellenos sanitarios atestados de basura, que expiden gases que los convierten en un peligro latente. Además, muchos de los condominios necesitan abastecerse de agua a través de pipas, pues los servicios básicos son difíciles de proveer en una zona llena de barrancas, tiraderos de basura y minas. ¿Imaginan la calidad del agua que beben?



GRÁFICA: DECRETO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA "ZONA DE SANTA FE"

(15)

CONCLUSIONES

La prosperidad que ha llegado a Vancouver en las últimas décadas –debido a la inversión proveniente del extranjero–, ha generado una cantidad considerable de empleos, lo que se puede considerar como un enriquecimiento mediante las aportaciones de los grupos que han ingresado a la ciudad, ya sean inversionistas, inmigrantes o turistas.

Se tiene que poner en la balanza si esta prosperidad económica justifica el caos geográfico, ecológico y urbano, así como los conflictos viales, y la baja en la calidad de la construcción a su más mínimo nivel: existen docenas de miles de condominios con defectos constructivos.

El conflicto social es de un grado extremo, parte de la sociedad se encuentra totalmente ajena a ese *boom* económico que desgraciadamente el gobierno local, obviamente auspiciado por el provincial no ha sabido equilibrar en su mínima esencia.

El ciudadano de Vancouver se puede percatar de lo desorbitado que se encuentra el desarrollo en cuanto su economía para una parte de su población. Por el otro lado el caos social que se vive en una parte de la ciudad, lo cual lleva a plantearse el cuestionamiento sobre por qué tanta prosperidad, por qué tanto caos y deterioro social.

En el caso de la Ciudad de México se da rienda suelta en gran parte de su territorio –en lo general–, y en la zona comparada de Santa Fe –en lo particular–, después de haber analizado su breve historia nos muestra que el abuso en los usos del suelo por la especulación económica, operan de igual manera en países ricos que en pobres.

Buscando en las zonas más vulnerables, prácticamente sin obstáculos, nos podemos preguntar, ¿por qué no se pensó en las Lomas de Chapultepec para crear el Manhattan de Santa Fe?

El decreto de desarrollo urbano Santa Fe consta de 123 cuartillas (15 de julio de 2010), en la realidad todo ese documento es únicamente con el fin de darle rasgos de legalidad a tan desorbitado proyecto. Existen aproximadamente cuatro mil kilómetros entre las Ciudades de Vancouver y de La Ciudad de México, y podemos asegurar que los desarrolladores de ambos lugares alejados entre si, sin conocerse uno al otro, han trazado líneas paralelas tan parecidas sin lugar a duda.

El deterioro social y ambiental como principal seguido del desorden urbano y económico.

(16)

BIBLIOGRAFÍA

- C. Davis, the Greater Vancouver. Book (1997)
 - L.J. E Vendeu, ed. Vancouver: Western Metropolis (1978)
 - H. Dalmau, Exploring Vancouver 2 (1978)
 - Bruce McDonald, Vancouver: A Visual History (1992)
 - Barmau, eds, Vancouver's Past: Essays in Social History (1983)
 - R.A.J. McDoualds Making Vancouver: Class, Status and Social Boundaries (1863-1915)
 - G. Wynn and T. Oke Vancouver and its Regions (1992)
 - Periódico: The Province Vancouver, BC
 - University Endowment Land Act. [RSBC 1996] Chapter 469
 - Santa Fe Paso de tiradero a Joya Urbana
 - Ramirez Kenya 20/05/2012 Excelsior
 - Crisis de Vivienda en Cuajimalpa tiene 25 años
 - Bertha Teresa Ramirez 16/XI/2015 Periodico La Jornada
 - CBN Noticias Marzo 13 2015
 - “ 07
 - “ 03
 - Decreto del programa parcial de desarrollo urbano de la “zona Santa Fe” publicado 15 julio 2010 en la gaceta oficial de DF
- <http://www.slideshare.net/CICMoficial/programa-parcial-santa-fe-2>