



3a Entrega

ENTREVISTAS A ESPECIALISTAS

16 de diciembre de 2015

CDMX



CONDUSE
CONSEJO PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES**



ETAPA 3. Entrevistas a Especialistas

3ª Entrega

16 de diciembre de 2015

INDICE

Introducción	1
1. Metodología	3
1.1. Caracterización de los entrevistados	3
1.2. Descripción de la metodología.....	5
2. Los grandes temas de la agenda del desarrollo urbano	10
2.1. Planeación urbana con visión integral	10
2.1.1. La planeación para definir la ciudad que se quiere	10
2.1.2. Planeación integral y sustentable	11
2.1.3. La planeación debe considerar la escala metropolitana.....	14
2.1.4. En quién deben recaer las atribuciones de planeación de la Ciudad.....	16
2.2. Política de vivienda con reglas claras y con subsidio para la vivienda social	19
2.2.1. Revisión de la Norma 26	20
2.2.2. Las alternativas: vivienda subsidiada y vivienda en renta.....	22
2.3. Redistribución social para una ciudad equitativa	24
2.4. Alcances y límites de la participación ciudadana.....	28
2.5. Modernización del andamiaje normativo en materia urbana.....	31
Conclusiones	33
Anexo 1	36
Anexo 2	39
Anexo 3	69
Anexo 4	73

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Distribución de entrevistados por sector.....	4
Cuadro 2. Distribución por sexo	4
Cuadro 3. Dimensiones centrales y redes de análisis	7

Introducción

En el marco de la revisión y la actualización del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (PGDU - CDMX) se realizaron diferentes fases de trabajo que dieron inicio el 30 de septiembre de 2015 con la reinstalación del Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable (CONDUSE), seguidas de la ejecución de Talleres de Participación Ciudadana¹, Sesiones Ordinarias, Talleres de Reforzamiento; la aplicación en línea de la Encuesta de Opinión “Decidiendo la Ciudad que queremos”, así como la realización de 50 entrevistas a expertos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

El CONDUSE, es un Órgano Auxiliar del Desarrollo Urbano establecido en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México de participación plural de los sectores público, social, académico, gremial, empresarial que, entre otros, tiene como objetivo asesorar con estudios, propuestas, opiniones, consultas y análisis en materia de desarrollo urbano sustentable. Los Talleres de Participación Ciudadana del CONDUSE para la revisión y actualización del PGDU se organizaron en cinco Comités Técnicos y 25 mesas temáticas, así como tres sesiones ordinarias y cinco Talleres de Reforzamiento. En suma, se efectuaron un total de 101 mesas de trabajo, con una asistencia de 2 mil 226 consejeros provenientes de 878 organizaciones e instituciones de los sectores social, público, privado, académico y legislativo.

El carácter plural y ciudadano que acompañó este proceso buscó las distintas perspectivas y propuestas de los diferentes sectores de la Ciudad de México, dentro de ese espíritu plural y democrático, y como parte del acompañamiento para la actualización del PGDU - CDMX, el Instituto de Investigaciones Sociales (IIS) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) realizó, 50 entrevistas a expertos del sector privado, gobierno, ciudadano y académico, con el objetivo de fortalecer la voz de los participantes emanada de las 25 mesas temáticas del CONDUSE, así como para obtener la opinión y las

¹ De acuerdo al artículo 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que “La formulación y aprobación de los programas se sujetará al siguiente procedimiento--- Fracción II. La Secretaría, en un plazo máximo de 180 días hábiles contados a partir de la publicación del aviso a que se refiere la fracción anterior, formulará un proyecto de programa, con el auxilio de talleres de participación ciudadana...”

recomendaciones de personajes clave con incidencia en la política urbana y ordenamiento del territorio.

Para tal efecto, el IIS – UNAM diseñó un guión de entrevista (ver anexo 1). Los temas planteados fueron multipropósito, es decir, fueron cuestionamientos orientados a captar información y propuestas en tres planos básicos: i) temas relacionados con el Proyecto de Programa General de Desarrollo Urbano; ii) Reformas a la Ley de Desarrollo Urbano, y iii) Redacción de la Constitución de la Ciudad de México (Capítulo Desarrollo Urbano). Asimismo, las preguntas se situaron en la lógica de los consensos y disensos de los Talleres de Participación Ciudadana del CONDUSE celebrados entre octubre de 2015 a febrero de 2016.²

El objetivo principal que guió este trabajo fue identificar las visiones, las diferencias y los significados tanto de los problemas como de las soluciones que propusieron los entrevistados en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio. En tal sentido, se realizó un análisis centrado en la búsqueda de consensos por sectores, lo cual permitió identificar los temas de agenda para fortalecer el proyecto de PGDU - CDMX.

El documento está estructurado en tres secciones. En la primera, se presenta la metodología empleada, en esta sección se caracteriza a los entrevistados y se explica a detalle los pasos que se siguieron. Para la sistematización de las entrevistas se elaboró una matriz de consensos y disensos que fue útil en la medida que permitió identificar las temáticas principales; luego se explica la técnica cualitativa, que consistió en una sistematización de códigos y redes analíticas a través de *Atlas Tii*, que permitió conocer dónde se ubicaban los principales puntos de encuentro y desencuentro de los entrevistados y analizar los matices de las posturas y propuestas con respecto a cada tema.

² En este sentido, los ítems se ajustaron a los cinco Comités Técnicos propuestos por el CONDUSE (i. Habitabilidad; ii. Gobernanza y Participación Ciudadana; iii. Equidad e Inclusión Social; iv) Sustentabilidad Urbano – Ambiental y; v, Prosperidad Urbana).

En la segunda sección del documento se presentan los resultados de la sistematización titulada “Los grandes temas de la agenda del Desarrollo Urbano”. En la tercera sección se presentan las conclusiones, así como algunas consideraciones para la política urbana.

Finalmente, se agrega una sección de anexos, que contiene el guión de la entrevista, la matriz de consensos y disensos; las semblanzas curriculares de los 50 entrevistados; así como los resúmenes con las principales ideas y posicionamientos de cada uno de ellos.

1. Metodología

En esta sección, se describe y caracteriza al universo de entrevistados, los cuales fueron agrupados por sector (académico, ONG/ciudadano, gobierno/legislativo y privado) y por sexo, los resultados son presentadas en gráficas. Posteriormente, se describe a detalle la metodología empleada.

1.1. Caracterización de los entrevistados

La elección de los entrevistados procuró cubrir una representación significativa de cada sector de la ciudad. En tal sentido, se eligieron actores clave de los siguientes sectores: académico, ONG/ciudadano (sociedad civil), gobierno/legislativo y privado.

El sector ONG/ciudadano estuvo representado por personajes que ocupan puestos de decisión dentro de asociaciones civiles y Organizaciones No Gubernamentales dedicadas a atender asuntos de movilidad, sustentabilidad, transporte y vivienda como CTS EMBARQ México, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), Forópolis, Instituto de Políticas para el Transporte (ITDP), Centro Mario Molina, entre otros más. Dentro de este sector se encuentran ingenieros, arquitectos y urbanistas, principalmente. Asimismo, hay agentes clave que han dedicado parte de su lucha social a promover los derechos de la ciudad, la cultura y el acceso a la vivienda.

Por su parte, los académicos provienen de instituciones educativas de alto nivel en el país como El Colegio de México, la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), la

Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) y la Universidad Iberoamericana, a fin de contar con una visión multidisciplinaria. Por su parte, el grupo del sector privado estuvo conformado por inversionistas y desarrolladores del sector inmobiliario. Finalmente, el sector gobierno/legislativo estuvo integrado por diputados de la Asamblea Legislativa de las Comisiones de Desarrollo e Infraestructura Urbana, Vivienda, Desarrollo Social y Desarrollo Metropolitano; asimismo, un senador de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenación Territorial y por algunos Jefes Delegacionales (para conocer la lista y el detalle de la trayectoria profesional de todos los entrevistados se puede consultar el Anexo 2).

La distribución de los entrevistados fue la siguiente: el sector gobierno/legislativo representó el 29% de los entrevistados, seguido del sector académico y privado que representaron cada uno el 27%; mientras que, el sector ONG/ciudadano ocupó el 18% (Ver Cuadro 1).

Cuadro 1. Distribución de entrevistados por sector

Sector	Frecuencia	Porcentaje
Gobierno / Legislativo	15	30%
Académico	13	26%
Privado	12	24%
ONG / Ciudadano	10	20%
	50	100%

Fuente: Elaboración propia con base en "Matriz de resultados de entrevistas"

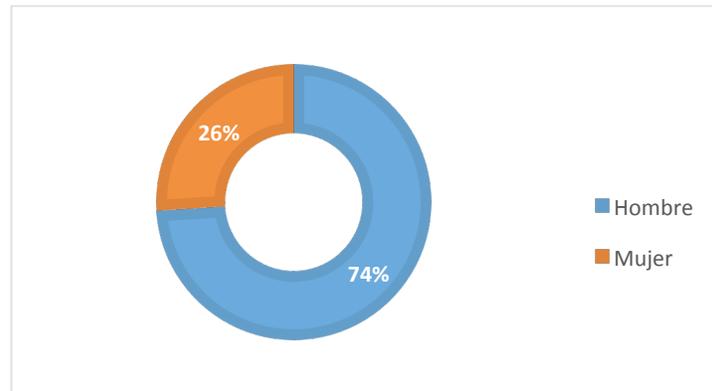
La distribución por sexo fue la siguiente: 73% hombres y 27% mujeres (ver cuadro 2 y gráfica 2).

Cuadro 2. Distribución por sexo

Sexo	Frecuencia	Porcentaje
Hombre	37	74%
Mujer	13	26%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia con base en "Matriz de resultados de entrevistas"

Gráfica 1. Distribución por sexo (%)



Fuente: Elaboración propia con base en “Matriz de resultados de entrevistas”.

1.2. Descripción de la metodología

A continuación se describen los pasos que se siguieron para el análisis y jerarquización de la información obtenida de las 50 entrevistas realizadas.

Paso 1. Elaboración de un guión de entrevista. El equipo del IIS – UNAM diseñó un guión de entrevista que se estructuró a partir de un conjunto de dilemas técnicos y democráticos para delinear el futuro de la planeación urbana y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, asimismo planteó algunos tópicos relacionados con el contexto político de la Reforma Política de la Ciudad de México.

El perfil de preguntas pretendió captar intereses y expectativas; así como extraer los principales consensos de cómo resolver la planeación urbana en torno a la relación entre el Gobierno Central y el Gobierno Local; el rol del mercado *versus* la planificación urbana; el apoyo a las personas *versus* el apoyo a los lugares; derechos de propiedad con y sin derecho a construir; propiedad *versus* alquiler de vivienda; eficiencia *versus* competitividad; y desarrollo urbano *versus* sustentabilidad ambiental de la ciudad (Ver Anexo 1).

Paso 2. Identificación de temáticas a través de la matriz de Consensos y Disensos. En segundo lugar, se elaboró una matriz de consensos y disensos que tuvo como objeto identificar principales temas, los cuales fueron: centralizar/descentralizar; intervención estatal/mercado; integración y coordinación metropolitana; redistribución de los beneficios de la renta; acceso a la vivienda; diversificación de la economía y sustentabilidad urbano ambiental. Una vez realizadas las entrevistas, se sistematizó la información en matrices, para detectar puntos de consenso y disenso.

Paso 3. Se profundizaron en dimensiones centrales. Se realizó un análisis a través de *Atlas Ti*³ que permitió:

- 1) Identificar y corroborar dimensiones centrales observadas en la Matriz de consensos y disensos.
- 2) Profundizar el análisis de las dimensiones centrales.
- 3) Sistematizar la información a través de códigos y redes analíticas definidos a partir de temas clave del Desarrollo Urbano y Ordenamiento del territorio. En total se obtuvieron 15 códigos que se enlistan a continuación:

1. Asentamientos Humanos Irregulares
2. Atribuciones del gobierno
3. Captación de plusvalía
4. Cuestión metropolitana
5. Desarrollo económico
6. Equidad y Redistribución social
7. Financiamiento
8. Megaproyectos
9. Normatividad urbana

³ ATLAS.ti es un programa de análisis cualitativo asistido que permite al investigador: asociar códigos o etiquetas con fragmentos de texto, sonidos, imágenes, dibujos, videos y otros formatos digitales que no pueden ser analizados significativamente con enfoques formales y estadísticos. En cambio permite establecer códigos de patrones y clasificarlos.

10. Norma 26
11. Participación ciudadana
12. Redensificación
13. Sustentabilidad
14. Transparencia/ información
15. Vivienda

De estos códigos, cinco temas sobresalen por la cantidad de veces que aparecen en las entrevistas. En este sentido, los temas más frecuentes por los entrevistados fueron los siguientes:

Dimensión analítica	Frecuencia
Planeación Urbana	67
Vivienda	53
Equidad y Redistribución Social	48
Participación Ciudadana	46
Normatividad Urbana	32

Una vez identificados las dimensiones centrales, se realizaron las conexiones necesarias con el resto de los códigos identificados; es decir, se armaron las redes analíticas definidas a partir de los temas clave del Desarrollo Urbano y Ordenamiento del territorio, como a continuación se detalla:

Cuadro 3. Dimensiones centrales y redes de análisis

Dimensión Analítica	Subtema	Pregunta del guión de entrevista que corresponde a esta dimensión analítica
Planeación	<ul style="list-style-type: none"> • Atribuciones del gobierno • Cuestión metropolitana • Sustentabilidad 	<p>¿Cuáles deberían ser las facultades del gobierno central y local en materia de planificación urbana para lograr consensos entre gobierno, ciudadanos, inversionistas y desarrolladores?</p> <p>Hay voces que afirman que el Gobierno de la Ciudad “abdicó” en sus tareas de la</p>

		<p>planificación urbana, dejando dicha tarea al mercado y a los agentes privados. En este tenor, ¿Cómo deberían guiarse, por la lógica del mercado o por la intervención gubernamental? O en su caso, ¿qué es necesario hacer para conjuntar de una manera virtuosa ambos esquemas en favor del desarrollo de la ciudad y de sus habitantes?</p> <p>¿Qué estrategias tendrían que implantarse para lograr una mejor integración urbana de la Ciudad de México con los municipios conurbados? ¿Cómo avanzar hacia una metrópoli policéntrica más equilibrada?</p> <p>¿Qué estrategias en materia de planeación urbana debería seguir el gobierno de la ciudad frente a los desafíos que representan el cambio climático y la sustentabilidad ambiental?</p>
Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Asentamientos Humanos Irregulares • Redensificación • Norma 26 	<p>¿Qué instrumentos normativos y de mercado deben implementarse para que las clases populares tengan acceso a la vivienda en zonas que ya cuentan con todos los servicios y, por ende, puedan disfrutar de las ventajas urbanas que ofrece la ciudad?</p>
Participación Ciudadana	<ul style="list-style-type: none"> • Transparencia/ Información 	<p>Varias preguntas arrojaron información sobre esta dimensión</p>
Equidad/ Redistribución Social	<ul style="list-style-type: none"> • Captación de Plusvalías • Desarrollo Económico • Financiamiento de la Ciudad 	<p>¿Qué mecanismos deberían implementarse para redistribuir equitativamente las ganancias generadas por la propiedad y renta del suelo urbano? En otros términos: ¿Hay algún esquema que permita la captura de plusvalías y haga más “justa” la cargas y beneficios del desarrollo urbano?</p> <p>¿Qué tendría que hacerse para lograr una distribución equitativa de las actividades económicas en el territorio, sin que la competitividad urbana vaya en menoscabo de las economías locales? ¿Es viable</p>

		trascender el esquema de zonas mono funcionales y permitir cierta mixtura de usos de suelo en toda la ciudad?
Normatividad		¿Cuáles deberían ser los principales temas que el gobierno de la Ciudad debería asumir como parte de su Agenda Urbana para los próximos años?

Una vez armadas las redes, se profundizó en el análisis con el propósito de encontrar los diferentes posicionamientos de los entrevistados, identificar los matices y hallar conexiones analíticas entre los distintos temas. A continuación, se presentan los resultados del análisis de los cinco principales temas abordados por los entrevistados.

2. Los grandes temas de la agenda del desarrollo urbano

Ese apartado contiene los principales temas de interés abordados por los especialistas, los constituyen áreas de oportunidad para orientar la política urbana en los próximos años. Cabe decir que dichos temas se encuentran organizados en cinco grandes ejes, a saber: 1. Planeación urbana con visión integral, 2. Política de vivienda con reglas claras y con subsidio para la vivienda social, 3. Redistribución social para una ciudad equitativa, 4. Alcances y límites de la participación ciudadana y 5. Modernización del andamiaje normativo en materia urbana.

2.1. Planeación urbana con visión integral

El principal tema de convergencia de la agenda urbana y ordenamiento del territorio para los entrevistados fue la *Planeación urbana de la Ciudad*. Esta planeación para los entrevistados es un medio que sirve para dos puntos fundamentales: 1) definir la Ciudad que se quiere y 2) orientar la política urbana con una visión integral y sustentable.

Asimismo, la planeación de una Ciudad implica determinar la escala de la planeación, así como saber en manos de quién debe recaer esa planeación; por lo que algunos entrevistados plantearon que esta planeación debe considerar la escala metropolitana y, además en su mayoría, consideró fundamental que la planeación estuviera en manos del gobierno central.

2.1.1. La planeación para definir la ciudad que se quiere

La planeación urbana como herramienta para definir la ciudad que se quiere debe reconocer, en primer lugar, la realidad urbana de la Ciudad:

“La Ciudad no es un proceso es un destino (...) tenemos que asumir nuestra realidad demográfica” (Eugene Towle)⁴.

⁴ Se debe aclarar que las citas que se agregan son únicamente con fines de sistematización y de análisis y que, en caso, de que se requiera reproducir o difundir se necesita la autorización firmada del entrevistado.

“La ciudad es caótica porque se va dando una respuesta reactiva y no activa. Si tenemos un rumbo claro sabríamos qué hacer. Muchas de las consecuencias pueden ser acertadas; pero no apuntan a un camino” (Sergio Padilla).

Esta visión compartida consideró, como punto fundamental, dejar de copiar modelos para avanzar hacia un modelo de desarrollo propio de la Ciudad. Por ejemplo, para algunos entrevistados:

“La agenda de la competitividad no es una agenda ni de Mancera ni de la Ciudad de México, es una agenda de lo internacional que se viene imponiendo muy duro en la lógica económica global” (Lorena Zárate).

“La ciudad necesita un proyecto propio y no seguir modelos de otras ciudades” (Gabriel Quadri).

Además, definir la ciudad que se quiere implica comprender dos asuntos esenciales, primero considerar que la ciudad es dinámica y segundo, implementar un esquema de desarrollo que permita la adaptación a esa realidad.

“La ciudad es dinámica y necesita adaptarse a las personas que la habitan, a sus necesidades, gustos, preferencias y capacidades. La ciudad necesita un modelo dinámico que permita la adaptación (...) y que no sea excluyente” (Senador Francisco de Paula Búrquez).

Este dinamismo supone otro desafío igual de importante, entender la Ciudad desde una perspectiva más amplia, es decir, reconocer que es un espacio donde convergen diferentes procesos: económicos, sociales, ambientales, regionales. De ahí que la visión integral sea un requisito para una nueva planeación

2.1.2. Planeación integral y sustentable

Esta visión integral es un punto en el que convergen al menos 78% de los entrevistados. Sin embargo, algunos entrevistados que provienen del sector académico y del sector ciudadano fueron críticos con la planeación implementada pues, de acuerdo con su perspectiva, la ausencia de esa integralidad en la planeación desemboca en una Ciudad sin rumbo sin decisiones claras:

“Ahora se tiene una “planeación sin rumbo”. La Ciudad de México es sólo un barrio de una Ciudad de 25 millones de habitantes, con su propia constitución barrial (René Coulomb)”.

“No sirve de nada hacer grandes obras que no se planifican. La función y el contenido deben dictar la construcción” (José Lñesta).

“La Ciudad de México carece de un sistema de planificación integral y sus órganos tienen poco peso en los procesos reales de toma de decisión” (Hugo E. Beteta).

Esta planeación integral debe trascender los intereses políticos y los periodos de gestión:

“El desarrollo urbano debe traspasar los periodos de gobierno y debe ser respetada sin importar la administración que llegue” (Humberto Lozano).

“El desarrollo urbano no es una actividad inmediata, sino que es un proceso que puede llevar muchos años; por tanto, es importante asentar objetivos claros, que trasciendan los intereses políticos y los periodos de gestión” (Luis E. Méndez).

En tal sentido, la planeación de la Ciudad tiene que reconocer las vocaciones económicas, culturales y ambientales específicas de las diferentes zonas que componen a la Ciudad avanzando hacia una política de largo plazo; pero con una transición de mediano plazo:

“Debemos empezar a plantear soluciones a largo plazo, que prevean escenarios a 30 o 40 años; a partir de elementos de identificación comunes que, entre otros, podrían ser algunos de los objetivos y líneas de acción que determina el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018” (Raúl Domínguez).

“El Programa anterior está completamente desactualizado; el nuevo Programa debe partir de un diagnóstico real de la ciudad, tener una visión de ciudad a largo plazo, ser integral, incorporar las políticas de movilidad, vivienda, patrimonio cultural e histórico, recuperación de espacio público y fomento de la participación ciudadana” (Dunia Ludlow).

“Otro punto es la cuestión de la planeación del largo plazo, normalmente las autoridades locales tienen plazos cortos, 3 ó 6 años; pero para planear en la ciudad se necesita una visión de largo plazo. Tratar de que se sume compromisos, no sexenales, deberían trascender, por lo menos de 10 a 15 años, incluso de 20 a 50 años” (Andrés Flores).

Pensar la Ciudad en términos de planeación integral es también hacer frente a sus problemas ambientales, de modo que la sustentabilidad ambiental de la Ciudad fue un tema clave para reorientar la política urbana y territorial.

“Debe conjuntarse la planificación urbana con la cuestión ambiental como una acción fundamental; pero no sectorizada (...) Se habla de un desarrollo urbano sustentable, sin embargo, hay que ver cómo se cocina para aterrizarlo, estamos en ese camino, pero todavía nos falta” (Sergio Padilla).

“En el tema ambiental y de cambio climático (...) deben avanzar hacia sistemas económicos sustentables (...) Y en particular la Ciudad de México que se encuentra en una cuenca tanto hídrica como atmosférica, que comparte con otras entidades federativas” (Alfonso Iracheta).

“Se debe tener una visión integral, considerar a todos los sectores: el económico, el ambiental” (Jaime Colliers).

“Yo agregaría que la ciudad está contenida por el estado de México, más allá de la sustentabilidad de lo que ya está construida porque hay zonas subutilizadas que se podría redensificar requiere ir de la mano con una buena planeación y de la gestión. Al hablar de la sustentabilidad hay que hablar de cómo la ciudad ya construida consume sus recursos para hacerlo de la manera más eficiente” (Andrés Flores).

Integrar el tema de la sustentabilidad a la agenda supone, desde la perspectiva de los entrevistados, enfrentarse a varios retos, entre ellos minimizar los impactos negativos al medio ambiente por el desarrollo urbano:

“El desarrollo implica necesariamente deterioro, el problema es definir qué ciudad queremos, entender cómo es la ciudad y hacia dónde va. La ciudad no se detiene, la ciudad tiene una huella, no hay forma de que te las quites. la meta es reducirlo, compensarlo y entender cuál va a ser el deterioro (...) La planeación urbana debe considerar que los focos ahorradores no sirven si por ejemplo tú tienes muchos autos circulando, eso es obvio” (Horacio Urbano).

“Es inevitable el desarrollo urbano y generar impactos negativos sobre el medio ambiente, ahí el tema es cómo lograr el desarrollo urbano que reduzca o minimice los impactos negativos sobre el medio ambiente, hay una visión de cómo llevar el impacto ambiental de las obras urbanas; pero la autoridad nunca toma en cuenta la suma de los impactos” (Leonardo Martínez).

Las soluciones para reducir los impactos ambientales comprenden desde considerar la capacidad de carga, incorporar ecotecnias, reducir el gasto de energía, controlar los cambios de uso de suelo, mejorar la calidad de vida de las personas y reducir la movilidad de las personas.

“En materia de sustentabilidad se puede actuar desde acciones simples como incorporar ecotecnias en las viviendas, pero también en los desarrollos urbanos para que sean sustentables. Estos desarrollos deben tener tratamientos de aguas grises, manejo integral de los residuos sólidos, reducir el gasto en energía y reducir la movilidad de las personas” (José R. Fajardo).

“En términos genéricos, la sustentabilidad urbana en la ciudad tiene componentes ineludibles y claros: el tema hidrológico (se requiere una estrategia a largo plazo para solucionar los problemas del agua); el territorial (la ciudad necesita una estructura territorial que la haga sostenible en términos funcionales de bajo costo, accesible, con movilidad colectiva; en resumen, una ciudad compacta); el de la movilidad (la ciudad depende de una estructura modal de viajes); el del espacio público (que permita calidad de vida y no se limite a áreas verdes)” (Gabriel Quadri).

“Para hacer frente a los desafíos que representa el cambio climático y la sustentabilidad ambiental, además de una política integral y activa de prevención, control y mitigación de la contaminación ambiental en la ciudad, habría que tener una estrategia de transición a partir de establecer un protocolo de mínimos consensuado y evaluado públicamente para reorientar la planeación urbana a través de una cultura de evaluación ambiental, garantizar los servicios urbanos como partes de un circuito integrado (...) crear, recuperar, renovar áreas verdes (...)” (Mariana Moguel).

“En el tema ambiental el aspecto más importante es el control de los cambios de los usos del suelo no solo en la Ciudad de México, sino en toda la zona metropolitana. Sobre todo, el suelo de conservación o las áreas naturales. No es solo no dar permisos es control, conservar ciertas zonas por su valor natural, histórico, etc. Hay zonas que no deben estar ocupadas porque se inundan o se deslavan como en las barrancas, como Cuajimalpa, por ejemplo, y entonces hay riesgo que se combina con vulnerabilidad sociodemográfica. Pero no todas las zonas de riesgos se deben a eventos naturales, ni todos los riesgos son para los pobres” (Boris Graizborg).

Como se puede apreciar, la incorporación de la sustentabilidad a la planeación urbana implica también tematizar aspectos fundamentales para la Ciudad como son la conservación de los recursos naturales; el impacto al ambiente asociado a proyectos productivos y la escala de planeación, la cual para algunos entrevistados debe ser metropolitana, tal y como se verá en el siguiente apartado.

2.1.3. La planeación debe considerar la escala metropolitana

Se reconoce la necesidad de la planeación metropolitana para evitar la fragmentación, para resolver diversos problemas ambientales y de movilidad; así como para el beneficio de la región:

“El problema ambiental no es solo de la Ciudad de México, es de la Zona Metropolitana y de otras ciudades como Toluca” (José R. Fajardo).

“A nivel metropolitano se deben planear las relaciones de la Ciudad de México con los municipios conurbados; si esas funciones se pasan a nivel de alcaldías, se contribuye a la fragmentación” (Salomón González).

“Es una idea lejana pero necesaria. Para empezar, la planeación debería ser metropolitana. Se debería iniciar pensando en las grandes infraestructuras y equipamientos que tienen esta vocación” (Adriana Lobo).

“En la Ciudad de México, difícilmente se puede hacer una planeación de las necesidades de movilidad y transporte sin considerar que mucha población que labora en delegaciones centrales habita en la zona conurbada” (Vicente Ugalde).

Sin embargo, no existe consenso sobre cómo debería ser esa coordinación, para algunos debería ser una figura técnica para despolitizar temas clave, para otros debería ser dictada por el gobierno federal como órgano regulador, para otros debería ser a través de un organismo autónomo y para otros, exclusivamente ciudadana para fortalecer la acción gubernamental.

“A mí todas estas comisiones metropolitanas, la de agua o incluso la ambiental megalopolitana; me parece que tienen una gran limitante siempre que no lleven a la toma de decisiones” (Roberto Remes).

“Es necesaria una política metropolitana en todos los temas. El problema es que el Gobierno Federal no ha creado una instancia metropolitana, que homologue las distintas normas, sólo la Comisión Metropolitana de Transporte y Movilidad (COMETRAVI) tiene alcances a esta escala, así como la Comisión Ambiental de la Megalópolis (CAME). No existe una instancia del gobierno federal que homologue y regule la normatividad de todos los Estados” (Francis I. Pirín).

“Estamos de acuerdo en la creación de una Agencia de Desarrollo Metropolitano en materia de movilidad tutelada por el Gobierno Federal” (Francisco López Manjarrez).

“Para la coordinación metropolitana estoy a favor de la figura de comisiones. Pero estas comisiones deben funcionar adecuadamente. Pero también debe fortalecerse a los gobiernos locales para que puedan participar en las mejores condiciones en la coordinación metropolitana” (Boris Graizborg).

Si bien el tema metropolitano en la planeación es fundamental para algunos entrevistados; también lo es la cuestión de los fondos.

“Hay que aprovechar la Reforma del 122 constitucional, en donde se dice que habrá un Consejo Metropolitano, y detalle que la Ley y el Consejo verán como las partes de la Metrópoli aporten recursos a proyectos metropolitanos, es decir, se tiene que construir una Hacienda Metropolitana, como candado en caso de que no se asocien entre municipios o entidades federativas, entonces no hay dinero, así ninguno hará segundos pisos por su cuenta. Para que así los municipios de la Metrópoli aporten recursos a Hacienda” (Rene Coulomb).

“La zona metropolitana ha crecido. Hay concentraciones en Chalco y Cd. Neza, por lo que no se puede dejar de fuera a la planeación y un mecanismo puede ser los concursos federales de mecanismos financieros metropolitanos” (Oscar Zepeda).

2.1.4. En quién deben recaer las atribuciones de planeación de la Ciudad

Para la mayoría de los entrevistados, el desarrollo urbano no es una actividad inmediata, sino un proceso en el que intervienen diferentes actores como son el gobierno -tanto central como local-, la iniciativa privada y los ciudadanos, cada uno con intereses propios. Estos intereses no siempre convergen evidenciando un conflicto latente, sobre todo, los relacionados con las grandes obras.

La búsqueda de la convergencia de intereses para el beneficio común y la planeación de la ciudad de acuerdo con la mayoría de los entrevistados deben recaer en el gobierno central, la cual debe ser transparente y con reglas claras para evitar la corrupción:

“El Jefe de Gobierno debe ser el líder colegiando la opinión e informando a la ciudadanía. Centralizaría decisiones de largo plazo y los grandes proyectos” (Víctor Ramírez).

“El gobierno se debe encargar de visiones generales y de proyectos estratégicos y políticas públicas de ámbito general. ¿qué les toca a los gobiernos locales? Las competencias en el ámbito de prestación de servicios más vinculada a la comunidad” (Sergio Padilla).

“El gobierno central debe de gestionar de una manera transparente, efectiva; digamos, en la medida de lo posible, reducir la corrupción” (Bernardo Baranda).

“El gobierno central debe tener la propuesta de cuál debe ser la visión urbana de la Ciudad de México (apoyado en sectores como el académico, institutos y colegios) y las

alcaldías o delegaciones aportar sus experiencias, conocimientos, requisitos que puedan llegar a tener de acuerdo a su población, pero que finalmente el gobierno central debe proponer cuáles son los programas y las alcaldías deben ver que se cumpla con la Ley y los programas” (Isaac Memun).

“No se puede dejar que el capitalismo dirija el desarrollo urbano, sin tener reglas y sanciones claras, eso no permite el desarrollo equitativo, la integración social y el equilibrio territorial. El gobierno tiene que regular los intereses, porque incluso dentro del mercado son diferentes. En el caso del suelo urbano tiene que estar regulado porque entonces no te permite generar vivienda social” (Tatiana Bilbao).

Si bien existe un consenso en que la planeación de la Ciudad debe estar en manos del gobierno central por normatividad y por el diseño institucional, la toma de decisiones debe considerar escuchar a todos los ciudadanos. Sin embargo, no hay consenso sobre cómo o en quién debe recaer la decisión final.

En este sentido, hay divisiones marcadas y posiciones encontradas entre los entrevistados; para los legisladores, ciudadanos y académicos, el gobierno no debe tener el voto decisivo sobre el desarrollo urbano porque debe escuchar a la ciudadanía sin privilegiar el interés económico de algunos sectores. Para los desarrolladores, el gobierno debe considerar que ellos también son ciudadanos y que se deben respetar sus derechos; algunos consideran que la intervención del gobierno debe ser mínima:

“Deben ser los propios desarrolladores quienes decidan como mejorar las áreas, con el gobierno como socio normativo y como medio de difusión hacia la ciudadanía” (Luis E. Méndez).

Sin embargo, para algunos ésta no es la opción ya que:

“La lógica del mercado es muy simple, menor inversión para obtención de mayor ganancia, en ese esquema no hay cabida para el beneficio de los ciudadanos de a pie sino única y exclusivamente para quienes tengan el poder adquisitivo para comprar beneficios” (Avelino Rangel).

Relacionado con el presupuesto en la planeación, se dijo que la Ciudad no tiene presupuesto suficiente para desarrollar proyectos, por lo tanto, algunos propusieron que el gobierno hiciera una alianza con el sector privado. De acuerdo con esta perspectiva, para

que la ciudad funcione, las inversiones requieren ser planificadas y bien conducidas, necesita existir consistencia en la política y crear esquemas que promuevan la asociación entre vecinos para generar polígonos más grandes.

Si bien el presupuesto es un requisito para una planeación eficiente y para incentivar el desarrollo de la Ciudad, uno de los aliados a dicha eficiencia deber ser armonizar y coordinar iniciativas emprendedoras con imperativos de transparencia, rendición de cuentas, inclusión y democracia, entre otros componentes de lo que debe ser la planeación urbana de la Ciudad.

Desde un punto de vista legal y social, la planeación para algunos entrevistados es un instrumento de negociación entre el gobierno y los gobernados sobre la ciudad y los espacios a los que concurren sus habitantes, como lo son el trabajo, la educación o la recreación, mencionando sólo algunos. Así, la planeación de la ciudad se establece como un instrumento para dirimir el conflicto:

“Si los proyectos fueran integrales y se incorporaran mejor con el entorno urbano, se eliminaría el conflicto entre los desarrolladores y la ciudadanía” (Luis E. Méndez).

Finalmente, otros temas que son importantes para la ciudad no tuvieron mucho eco entre los entrevistados fueron: atención a Pueblos y Barrios Originarios, mantenimiento del Suelo de Conservación, equidad y el tema del agua. Sin embargo, los entrevistados que plantearon algunos de estos temas consideraron fundamental tener una visión integral de la ciudad, desde esta perspectiva, cada uno de los temas se conectó a otro. Por ejemplo, la atención de los pueblos rurales es necesaria pues se vincula en muchos casos con la protección del Suelo de Conservación y con el tema del agua. El despliegue de una política de atención a los Pueblos envuelve en sí misma el desarrollo de equidad y acceso a la ciudad, en tanto se encuentran dotados de servicios e infraestructura.

2.2. Política de vivienda con reglas claras y con subsidio para la vivienda social

Los temas centrales sobre la política de vivienda se concentraron en tres grandes rubros interrelacionados: acceso, normatividad y financiamiento. En primer lugar, algunos entrevistados reconocen que el problema del acceso a la vivienda puede analizarse a partir de dos sectores de demanda: el formal y el informal.

“El 60% de la ciudad se ha construido de manera informal, por eso es importante saber de qué mercado estamos hablando. Y en los dos el Estado ha sido permisible por el manejo político; pero más en el sector informal” (Sergio Padilla).

Al reconocer que las viviendas irregulares alguna vez estuvieron en la periferia de la Ciudad y que éstas han sido absorbidas por el crecimiento urbano, incluso algunas de ellas se encuentran en zonas centrales, se consideró pertinente la posibilidad de mejorarla o regularizarla:

“Uno de los problemas de la vivienda irregular es que hay dos extremos: o son viviendas endebles y mal construidas, o son viviendas que tienen un sobreuso de materiales, que podrían ser mejor aprovechados. En este sentido, el problema es que su plusvalía no se aprovecha al máximo porque son irregulares y están mal construidas” (Mónica Healy).

Asimismo, de acuerdo con algunos entrevistados el sector formal que sí tiene acceso casi inmediato al crédito se va a vivir fuera de la ciudad lejos de la ciudad central porque el costo de la vivienda dentro de la ciudad es alto lo que provoca que en términos de transporte gasten más. Por otro lado, muchas veces esos grandes desarrollos no tienen los servicios urbanos necesarios, por lo que algunas veces se abandonan:

“El crecimiento de la oferta de vivienda formal en la periferia de la Ciudad ha elevado mucho los costos, en términos de transporte y de servicios urbanos; sin embargo, esta tendencia continúa debido a los altos costos del suelo en la Ciudad” (Mónica Healy).

“El valor del suelo está en función de los servicios que existan donde esté enclavado porque un terreno puede parecer muy atractivo; pero si no hay infraestructura, deja de ser rentable. Esto fue el caso de los grandes desarrollos de vivienda en la periferia, que terminaron abandonados” (Gustavo Solares).

“Actualmente, se están haciendo departamentos desde sesenta metros, que son muy pequeños porque la forma de vida de la gente ha cambiado mucho: primero, porque ha

bajado el número de miembros de las familias y segundo, porque no todos quieren formar una familia; hay mucha gente que vive sola o viven en pareja y usan la vivienda sólo para dormir” (Manuel Martínez).

Los entrevistados coinciden en que el problema del financiamiento está ligado al desempleo y la mala distribución de la riqueza, agudizando la falta de capacidad de gran parte de la población para acceder a los mecanismos financieros de vivienda.

“En Francia el suelo tiene una regulación estricta, el gobierno controla el uso del suelo. En México se debe regular la capacidad del suelo y la recuperación de plusvalías debe obtenerse de la capacidad del suelo. Es decir, el gobierno les permite a los inversionistas hacer lo que quieran en ciertas zonas de la ciudad que les dan más ganancias, pero este se queda con el valor agregado por permitirle esa normatividad que le da más capacidad, así el gobierno se financia y lo regula. A cambio también se le puede pedir a los inversionistas que destinen un porcentaje a la construcción de vivienda social en la ciudad (no en zonas alejadas) en zonas con servicios, donde no tendrán ganancias, porque éstas ya las obtuvieron en las zonas donde se les dio más capacidad. Si el suelo está regulado tiene las reglas del juego muy claras” (Tatiana Bilbao).

2.2.1. Revisión de la Norma 26

Otro de los consensos consistió en asegurar reconocer que el dispositivo legal impone obstáculos para el acceso a la vivienda, por lo que, desde su punto de vista, se requiere la actualización y/o revisión de las normas relativas a la vivienda. Por ejemplo, se necesita de:

“Un instrumento normativo que sirva para que las clases populares tengan acceso a vivienda en zonas con servicios es la creación de polígonos donde se otorgue subsidio dependiendo de la accesibilidad, su nivel de urbanización y servicios públicos, dejando con menor apoyo a los perímetros más alejados o menos urbanizados” (Alma C. Viggiano).

En particular sobre la norma 26 se expresaron diferentes opiniones según el sector, por ejemplo, para los legisladores esta norma definitivamente debe actualizarse.

“En el ámbito normativo, se tendrán que evaluar las lagunas vigentes; en 2010 se emitió la Norma General de Ordenación 26, para regular e impulsar la construcción de vivienda de interés social y popular, que proyectaba un valor máximo de venta inferior a los 709 mil 450 pesos pero que actualmente está en un proceso de reactivación por carencias” (Juan G. Corchado).

Asimismo, para este sector dicha revisión implica tanto identificar como sancionar el mal empleo que se le dio:

“Con la Norma 26 los desarrolladores le vendían la vivienda a una inmobiliaria por 800 mil pesos y esa inmobiliaria le ponía acabados para venderla a 2 millones de pesos. La corrupción de las inmobiliarias y del gobierno acabó con la Norma 26” (Xóchitl Gálvez)

“El problema no es la construcción de vivienda de interés social (aunque en el fondo es un discurso de miedo a la mezcla social), lo que hizo que la Norma no funcionara es que se violó desde el principio (...) Desde mi opinión, no es un asunto de no querer vivienda de interés social, sino el hecho de que se haya violado tan abiertamente la Norma, con los mismos empresarios anunciando las preventas en internet a un precio mayor al establecido, por ejemplo” (Margarita Martínez).

“Es importante aclarar que la Norma 26 está suspendida por un acto administrativo y no porque la Asamblea la haya derogado. Para que la norma se pueda poner en marcha, el Jefe de Gobierno debe sancionar a quien haya trabajado inadecuadamente” (Dunja Ludlow).

Desde el punto de vista de algunos entrevistados que pertenecen al sector ciudadano, los inversionistas sólo deberían de construir la vivienda, pero no comercializarlas:

“Permitir la entrada del mercado a estos instrumentos normativos es regresar a los vicios que ostentó durante muchos años la famosa Norma 26 hoy tan criticada y vilipendiada. En todo caso la participación de los desarrolladores e inversionistas deberá limitarse a intervenir únicamente en la construcción de las viviendas, pero nunca a la venta de las mismas” (Avelino Méndez).

Por último, se propuso que la Norma 26 sólo sea aplicable para el Instituto de Vivienda (INVI) pues el nicho de mercado del sector inmobiliario es otro.

“Hay que empezar con una nueva norma 26, que yo le llamo norma INVI (...) creas una institución más sólida y transparente” (Ignacio Cabrera).

“Hicimos una propuesta, que ya hemos comentado formalmente con el INVI, con el Secretario de Desarrollo Urbano y con grupos parlamentarios, que es hacer vivienda de interés social y popular solamente para el INVI. Los beneficiarios serían gente no asalariada o sin acceso a ningún tipo de crédito hipotecario o bancario. La propuesta podría funcionar siempre y cuando exista un planteamiento global” (Margarita Martínez).

“El avance al que se ha llegado es un reconocimiento de los desarrolladores de que el mercado de vivienda de interés social no es un mercado y nunca podrán construir en la Ciudad de México. Con esto, los desarrolladores asumen que la Norma 26 no les sirve. El objetivo es convertir la Norma 26 a Norma 26 INVI, sacar a los desarrolladores y, de ese modo, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México será el único que pueda usarla para construir vivienda de interés social. El INVI puede vender en un rango menor y más accesible” (Dunia Ludlow).

2.2.2. Las alternativas: vivienda subsidiada y vivienda en renta

De acuerdo con varios entrevistados una de las alternativas para que la población con menores ingresos tenga mejores oportunidades de acceso a la vivienda social es a través de los subsidios:

“No puede haber vivienda social si no hay un subsidio” (Ing. Xóchitl Gálvez).

“Debe existir una política de redensificación y de vivienda social en zonas centrales, con ciertas reglas y subsidiada” (Gabriel Quadri).

“El Estado podría subsidiar si cobrara más impuestos y los manejara de mejor manera” (Oscar Terrazas).

“Un instrumento normativo que sirve para que las clases populares tengan acceso a vivienda en zonas con servicios es la creación de polígonos donde se otorgue subsidio dependiendo de la accesibilidad, su nivel de urbanización y servicios públicos, dejando con menor apoyo a los perímetros más alejados o menos urbanizados” (Alma C. Viggiano).

“En materia de construcción de viviendas de interés social, el crédito hipotecario con financiamiento en condiciones especiales (interés a tasa subsidiada) sigue siendo el instrumento de mercado más efectivo en México” (Mariana Moguel).

Otra de las propuestas fue incentivar el mercado en renta, en tal sentido se consideró como una acción primordial revisar la normatividad:

“El mercado de renta está regulado en el Código Civil, sin embargo, la normatividad es la que impone obstáculos. Por ejemplo, los predios que pueden destinarse a la vivienda en renta entran en desuso y podrían servir para redensificar en la Ciudad. El problema es el compromiso fiscal que conlleva, pues hay de por medio una serie de trámites interminables y complejos” (Gustavo Solares).

“Importante generar acceso a la vivienda para todas las clases sociales a partir de la creación de diversas estrategias como venta, renta, reutilización de estructuras existentes (...) se debe revisar con detenimiento para determinar las reglas específicas” (Jorge Gamboa).

La vivienda en renta es una política poco explorada e incentivada, pero desde el punto de vista de los entrevistados, es una oportunidad para redensificar y apoyar a diversos sectores de la población como jóvenes o población que, debido a la movilidad, no le interesa tener una vivienda propia.

“La vivienda pública en renta es una alternativa de redensificación de las Ciudades; además haría que esta Ciudad no sea discriminatoria y privilegie sólo a los ricos sobre los pobres” (Luis E. Méndez).

“Necesitamos un esquema de intercambio dinámico de vivienda; si un ciudadano cambia de profesión, debe tener la facilidad de cambiar de lugar y tipo de vivienda. La población, especialmente los jóvenes, se mueven profesional, geográfica y socialmente; la vivienda no tiene esquemas dinámicos que acompañen esos cambios. Hay que asumir la posibilidad de que el ciudadano no será propietario de vivienda porque le conviene rentar” (Mónica Healy).

“La vivienda en renta como política pública es viable. Hay que tener flexibilidad en los modelos y considerar las posibilidades económicas cambiantes de las personas y el crecimiento de las familias” (Francisco López).

“Si existe una ley de vivienda que limita la construcción a mínimo dos recámaras, por ejemplo, se excluye a los jóvenes solteros o parejas recién casadas quienes no necesitan comprar una casa más grande. Deben quitarse las trabas a la movilidad inmobiliaria, la nueva generación no quiere comprar, no quiere atarse a una vivienda fija debido a su vida cambiante; debemos tener ofertas de viviendas en renta” (Francisco de Paula Búrquez).

“El desarrollo de la Ciudad se ha leído como un proceso horizontal sin considerar que vivimos en una mezcla de ingresos. La opción es transformar al desarrollo hacia un esquema vertical donde se puedan mezclar ingresos y mantener a todos en una mejor ubicación. Entre más personas traigamos a la Ciudad, mejores serán las opciones de seguridad y movilidad” (Carlos Zedillo).

Si el gobierno logra hacer vivienda subsidiada para rentar, la población tendría posibilidad de elegir entre vivienda pública y vivienda privada, lo cual crearía competencia y obligaría a

una reducción de los precios en el sector privado. De modo que se podrían llevar a cabo acciones de vivienda de interés social en renta, en donde el gobierno siempre tenga control sobre los precios.

Finalmente, para algunos entrevistados, hacer vivienda no es sólo construir un espacio habitable sino también procurar una localización idónea dentro de la ciudad y a su vez que ésta conforme el sentido de comunidad, por lo que existe la preocupación de construir cerca de la vivienda escuelas, centros de salud y recreativos, mercados, fuentes de empleo, plazas, parques, instalaciones deportivas y demás edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades del ser humano.

“Es necesario realizar las reformas para hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada como derecho humano, por lo que se requiere ampliar el alcance del mismo a un entorno urbano digno y sostenible. Asimismo, crear nuevos mecanismos y reforzar los existentes para adecuar el marco jurídico para que los gobiernos apoyen en el registro y certificación de la propiedad de predios y viviendas en uso, garantizar suelo a precios asequibles para vivienda social, así como introducir estrictos requisitos de evaluación ambiental previa de los desarrollos urbanísticos” (Mariana Moguel).

2.3. Redistribución social para una ciudad equitativa

Como consecuencia de la aglomeración y de las proximidades territoriales entre las ciudades se generan economías de escala y sinergias que generan un mejor nicho para localizar mejores puestos de trabajo, servicios educativos, áreas verdes, entre otros. Así como una generalizada división de la comunidad y las prácticas derivadas de la exclusión social y segregación espacial, así como la degradación del ambiente, en tal sentido se dijo que:

“Desde el punto de vista urbano, la falta de equidad está directamente relacionada con la accesibilidad y la accesibilidad es un concepto que se base en la facilidad de adquirir un bien o servicio que depende de la distancia que hay que recorrer, no es tan sencillo, son diversas variables. La distancia no es definitiva si el tiempo de recorrido es menor, podríamos poner la distancia como una variable que nos permita la accesibilidad a bienes y servicios tanto privados como públicos, para ir haciendo que la ciudad sea más equitativa” (Leonardo Martínez).

Para garantizar el buen servicio de la ciudad es preciso garantizar la igualdad equitativa de las oportunidades generadas en la ciudad, buscando un acceso igualitario y equitativo a bienes y servicios, así como reconociendo la utilización de espacios públicos físicos para las prácticas democráticas. En este orden de ideas, se señaló:

“A la gente de bajos ingresos se le debe compensar con bienes públicos, transporte, espacios públicos y servicios de primera calidad, no con dinero” (Gabriel Quadri).

Desde la perspectiva se tiene que promover la economía social con recursos públicos priorizando la distribución equitativa de la riqueza.

“Si bien no van a bajar los precios, el objetivo es que las ganancias de explotar el suelo urbano regresen a las arcas de la ciudad; sin embargo, aparece un segundo problema, es decir, redistribuir el ingreso que se tiene a través de los impuestos” (Luis E. Méndez).

“El pago de externalidades debe servir para equilibrar las áreas menos desarrolladas de la Ciudad, por ello se debe establecer en la ley el porcentaje específico que debe permanecer en la zona donde se hizo el desarrollo y qué otro porcentaje se destinará al desarrollo de otras áreas menos desarrolladas” (Humberto Lozano).

Lo anterior debe estar basado en un derecho a la ciudad que es, entre otras cosas, la posibilidad de construir y hacer ciudad, de vivirla, disfrutarla e incidir en el destino de una ciudad digna que permita la distribución de recursos materiales y simbólicos.

“Ahora bien, si revisamos las experiencias en algunas ciudades europeas podemos identificar claramente la aplicación del concepto DOTS, como por ejemplo en ciudades en Suecia, Holanda y Alemania, entre otros, ha sido conducido por este estilo de vida con vasta anterioridad y que una política urbana apoyada por un sistema de transporte público eficaz produce no solo una mejor calidad de vida, cuidado del medio ambiente y crecimiento económico, sino fundamentalmente una sociedad que tiene más oportunidades dentro de su ciudad, en términos de recreación y trabajo” (Raúl Domínguez).

En este orden de ideas, se desea que el pago de externalidades sirva para equilibrar las áreas menos desarrolladas de la Ciudad:

“Por ello se debe establecer en la ley el porcentaje específico que debe permanecer en la zona donde se hizo el desarrollo y otro destinarse al desarrollo de otras áreas menos desarrolladas” (Humberto Lozano).

En este mismo sentido para la Mtra. Mónica Healy:

“El pago de externalidades debe servir para equilibrar las áreas menos desarrolladas de la Ciudad”.

En particular un tema sobre el que existe consenso es la recaudación y distribución del pago de predial, en tal sentido, algunos entrevistados propusieron que la fiscalidad se articule con la planeación territorial.

“En la Ciudad tenemos tres herramientas para obtener recursos, pero están mal utilizadas porque la planeación está desconectada de la fiscalidad. No hay política de Predial si no existe un catastro lógico. Por tanto, la estrategia es articular la fiscalidad con la planeación territorial, y hacer de la fiscalidad una herramienta estratégica” (René Coulomb).

Para algunos es necesario que el predial se quede en las colonias donde se recauda:

“El predial no debe ser visto como un impuesto, sino como una contribución para el espacio común. Todos deben pagar predial y éste debe quedarse en las colonias” (Francisco de Paula Búrquez).

“El predial debe ser un impuesto totalmente local que esté en función de los servicios públicos que reciben los vecinos, en tal sentido, hay que recompensar a las colonias más pobres y con mayores índices de violencia y buscar el equilibrio entre las distintas zonas de la delegación” (Xóchitl Gálvez).

“Se tiene que llegar a un balance entre las fuerzas privadas del mercado y de la población, hacen pensar una u otra y la realidad es que sí se puede mantener; pero primero hay que reconocer que el mercado siempre va a buscar el mejor beneficio, el gobierno debe guiar el mercado económicamente con instrumentos como predial base suelo que puede impulsar el desarrollo de predios subutilizados” (Andrés Flores).

La recaudación fiscal puede ser a través de otros mecanismos como la captación de plusvalías, la cual para algunos debe adquirir un carácter constitucional:

“Cualquier esquema que se vaya a proponer para hacer más “justa” la cargas y beneficios del desarrollo urbano, debe contemplar esta situación de fondo desde un principio rector de carácter constitucional-legislativo que derivará en instrumentos de gestión pública: el derecho de participar en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Estado” (Mariana Moguel).

Finalmente, debe decirse que desde la perspectiva de los académicos uno de los grandes retos es la necesidad de concertar las presiones de una ciudad con miras a volverse global y del mercado sobre la ciudad con las aspiraciones sociales y colectivas de sus habitantes, de modo que la preeminencia de alguna no desfigure o invisibilice la otra.

2.4. Alcances y límites de la participación ciudadana

Los consensos se agruparon según la posición del entrevistado y cada una de estas visiones defendió, matizó o negó la participación ciudadana en la intervención del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, concretamente alrededor de la construcción de grandes obras.

“La ciudadanía está empoderada, pero por un hartazgo y una condición de desesperación, porque nunca ha sido informada por parte de la autoridad. Ellos ven que los megaproyectos sólo benefician a algunos y no cómo les benefician a ellos” (Luis E. Méndez).

“Se debe tomar en cuenta la opinión del ciudadano, pero la decisión la deben de tomar las autoridades... la autoridad debe establecer orden. Además, si uno tiene buenos servicios y seguridad, tiene todo, no va haber queja” (Manuel Martínez).

Asimismo, se observa un conjunto de intereses, necesidades, aspiraciones y puntos de vista contrapuestos. Sin embargo, coinciden en que dada cierta participación se necesitan canales adecuados para la interlocución, reglas claras e información completa para propiciar una relación de confianza entre las partes.

“La información y el diálogo son fundamentales para dirimir el conflicto. Si se comunica desde el principio qué se quiere hacer, permite generar acuerdos. Se debe consultar antes, durante y después de los proyectos” (María Alcántara).

“La ciudadanía no sabe si en efecto, la implementación de una iniciativa generó cambios, por ejemplo, si se implementaron mejores espacios públicos o si la reglamentación de zonificación de ciertos lugares benefició o no a la colonia (...) hace falta un grupo claro frontal que tenga capacidad para hablar con franqueza, que diga cuáles son los resultados reales de determinada iniciativa. La falta de claridad genera incertidumbre” (Michel Rojkind).

Para algunos inversionistas la participación ciudadana está atrapada por intereses locales de vecinos que defienden su comunidad sin tomar en cuenta el bien de la ciudad. Esto está mediado por un gobierno débil que cede al “populismo”. En tal sentido, la participación ciudadana es reactiva y no constructiva.

“La opinión de CANACO es que los ciudadanos deben ser escuchados, pero su voto no puede ser el único para decidir los proyectos urbanos. Cada actor debe tener un voto, sin que sea el único. Los ciudadanos muchas veces no son especialistas y, por lo tanto, su voto no puede ser el único, pues del desarrollo urbano depende también el desarrollo económico de la región” (Humberto Lozano).

“Es una participación reactiva, no constructiva. La participación podría darse directamente con los desarrolladores, pero en realidad debe hacerse a través de los medios institucionales, que a su vez deben fortalecerse y ofrecer mayor credibilidad a los ciudadanos para los que fueron creados” (Luis E. Méndez).

“Si hay espacio para la participación ciudadana, siempre y cuando se entienda que no se puede someter el interés colectivo a los intereses de grupo. Del mismo modo, si se planea hacer proyectos con repercusiones para toda la ciudad, la consulta no puede limitarse a la gente local. La consulta pública debe hacerse en casos muy precisos y en proyectos con incidencia a nivel local, no puede ser un instrumento generalizado de decisión urbana” (Gabriel Quadri).

“La participación ciudadana en el tema de los desarrollos urbanos debería de ser nula, para empezar, tienen representantes que ya eligieron, tenemos una pésima costumbre ciudadana de hacernos como que no existe democracia cuando ellos eligieron a sus representantes y delegados, diputados jefe de gobierno. Debería de haber una vía para ciudadanizar los proyectos con base en un modelo consensuado con facultades, alcances y roles. Y uno de los roles es que el legislativo debe legislar, la sociedad puede tener injerencia; pero es absolutamente absurdo y populista el que se pretenda llevar a consulta temas de cambio de uso de suelo” (Horacio Urbano).

“La participación ciudadana puede ir en detrimento de las visiones de ciudad debido a que los ciudadanos no son expertos en estos temas” (Alberto Kalach).

Para algunos entrevistados que pertenecen al sector gubernamental, la participación ciudadana debería circunscribirse a algunos proyectos porque si no se corre el riesgo de parar la ciudad.

“Es cierto que el ciudadano está empoderado y debe tener voz en cuanto los proyectos de su ciudad; sin embargo, no se puede hacer una consulta o someter a votación por cada cambio. Las delegaciones tienen la responsabilidad de mantener a la Ciudad funcionando y hay cuestiones que no pueden someterse a consulta ciudadana. Si se realizara una consulta por cada cosa que quiera hacer el gobierno, la Ciudad se pararía.

Sí se debe llevar a cabo una consulta para proyectos de mayor impacto, pero cambiando el enfoque hacia las características positivas del proyecto” (Xóchitl Gálvez).

“La participación más importante, que sigue ausente, es a nivel individual; la verdadera participación es la toma de decisiones de las necesidades personales; el modelo urbano

debe ser flexible y permitir esa participación. Hay mucha participación con intereses particulares o con intereses de grupo de élite y un pequeño porcentaje de personas deciden por toda la colonia; en la mayor parte de los casos, estos pequeños grupos evitan la evolución de la ciudad dinámica” (Francisco de Paula Búrquez).

Desde la perspectiva de los ciudadanos y de algunos académicos, se ha privilegiado el poder de la iniciativa privada frente al estado porque la participación es una oportunidad para incidir en la toma de decisiones, vigilando la ejecución de las decisiones. En tal sentido, la participación ciudadana es deseable, en tanto se genera contrapesos a las decisiones tomada por el Estado.

“Si se va intervenir en un espacio hay que tener claro para qué se va a hacer, consultarlo con la gente (no imponerles) y pensarlo a largo plazo (darles continuidad)” (José Iñesta).

“Los empresarios tienen que aceptar la intervención de los ciudadanos, si no quieren preguntar están en la prehistoria; pero la democracia no funciona así, se debe preguntar a la población. Estamos creando un régimen, un déficit de legitimidad muy grande. Los tipos de participación se complementan. Hay problemas en la representación política y esos problemas se pueden abordar en el proceso constitucional. Pero no estamos hablando en el marco del PGDU sino en la transición del constitucional” (Antonio Azuela).

“La Ley de Participación Ciudadana está desvinculada de todos los procesos. El desarrollo urbano es para golpear. La toma de decisiones con inclusión vecinal debe ser en todas las escalas” (María Alcántara).

“Hablamos de esa gestión democrática del territorio para reclamar el derecho a participar en la toma de decisiones, no simplemente ser consultados aquí o allá en términos de ciudadanos individuales, afectados directamente, sino pues como parte de las y los habitantes de esta ciudad” (Lorena Zárate).

Finalmente, sobre la forma de participación, algunos entrevistados consideraron que una de las mejores formas de participación son los observatorios ciudadanos:

“Creo que, desde luego, no se descarta ni debería descartarse jamás la participación ciudadana, el hecho de que la gente participe en las decisiones (...) creo que habría que buscar y en ese tenor yo estaría de acuerdo con un observatorio ciudadano, en donde se integraran gente de diversas disciplinas” (Alberto Barranco).

2.5. Modernización del andamiaje normativo en materia urbana

Existe consenso sobre tres problemáticas fundamentales relacionadas con la normatividad y el desarrollo urbano: 1) la desactualización; 2) la sobrerregulación y 3) la desvinculación de la normatividad urbana con otras leyes. Adicionalmente, se reconoce que, dada la concurrencia de competencias de los diferentes niveles de gobierno, no hay una efectiva coordinación entre los diferentes entes públicos, lo que se traduce en la duplicidad de funciones y en gastos de recursos públicos.

Desde el punto de vista de algunos entrevistados, la desactualización de la normatividad provoca que no haya claridad en las funciones de la autoridad.

“Todas las políticas y normatividades son parte de una misma dinámica, sin embargo, no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México integral, actualizada y pensada a largo plazo. La falta de integración hace que las funciones y responsabilidades de cada autoridad no sean claras” (Dunia Ludlow).

“La legislación urbana es arcaica y es la causante de toda la problemática y colapso de la ciudad. La Ciudad necesita un nuevo paradigma urbano que, si bien no puede implementarse de inmediato, sirva de base para futuras legislaciones” (Francisco de Paula Búrquez).

En cuanto a la sobrerregulación, se dijo que ésta incide en la ciudad de diferentes maneras: 1) fragmenta la gestión del uso del suelo, 2) provoca la falta de aplicación de la ley 3) y genera la corrupción:

“La Ciudad de México, al ser tan grande y congestionada, con tantos actores y tan compleja de mover, no tiene dinamismo y está llena de regulaciones que incitan a la inamovilidad. La corrupción y la sobre regulación de esta ciudad se pueden ver reflejadas desde el momento de la toma de decisiones sobre las construcciones, los usos de suelo y densidades” (Gabriela Alarcón).

“Los instrumentos legales actuales son erróneos, pues no hacen más que fomentar modelos que no funcionan. Lo que hay que repensar es la realidad de servicios, de economía y de problemática de la Ciudad, para llevar a cabo una reingeniería total en

todos los ámbitos de la Ciudad, fundamentalmente en desarrollo urbano” (Fernando Zárate).

“Hay una sobrerregulación, tenemos 29 normas de ordenación, un programa general, programas delegacionales y programas parciales que terminan por fragmentar la gestión del uso del suelo en el territorio. El gobierno central tiene que aglutinar la orientación del desarrollo, para evitar sobrerregulación y fragmentación que termina por beneficiar a unos pocos y castiga a la mayoría” (Andrés Flores).

Si para algunos la gestión del suelo está dividida por las fallas en la normatividad; para otros la armonización de la normatividad urbana es indispensable para determinar la viabilidad de un proyecto:

“Es importante armonizar la inversión con la normatividad, a fin de que la autoridad sea muy objetiva para determinar la viabilidad de un proyecto, pero al mismo tiempo, que sea muy ágil en la generación e incluso en la defensa del propio proyecto” (Gustavo Solares).

Finalmente, desde la lógica de algunos entrevistados la normatividad aplicada a los problemas existentes expresa su ineficacia al estar disociada en lo que dice la ley prescrita y su aplicación al territorio, dejando margen a la discrecionalidad de la aplicación, por lo que se requiere una transformación profunda del marco legal e institucional, que permita la planeación integral.

“Existe un ejercicio discrecional de la normatividad, donde las autoridades, en lugar de dinamizar los trámites, se dedican a obstaculizar la inversión hasta caer en negociaciones poco adecuadas con los desarrolladores” (Gustavo Solares).

“El tema de la reforma urbana es fundamental, estos instrumentos se tienen que simplificar o vincular, ese sería un gran avance porque se sobreponen, la planificación de una sola visión ayudaría mucho con la planeación del desarrollo urbano” (Andrés Montalvo).

Conclusiones

La ciudad no es un elemento dado e inexorable, es dinámica y cambiante como mencionaron los entrevistados. Asimismo, es un lugar de encuentro y construcción por lo que la política pública debe capturar los consensos, desacuerdos, expectativas y pretensiones comunes que la sociedad manifiesta como acción política frente al sistema político.

Para los entrevistados, la planeación urbana es fundamental pues permite señalar, delimitar definir y categorizar lo público de un problema, justificando su incorporación en la agenda, para afrontarse con acciones derivadas de las competencias normativas de las autoridades. De esta forma, los entrevistados coincidieron en explicar que, mientras no se tuviera una visión integral, el desarrollo urbano de la ciudad tendría limitaciones para distribuir los beneficios sociales y económicos de la principal ciudad del país. También, para algunos entrevistados, sobre todo para legisladores y ONG, el derecho a la ciudad es un criterio fundamental para promover una función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Sobre la cuestión metropolitana, la mayoría de los entrevistados la considera como un requisito fundamental para la planeación de la ciudad; sin embargo, reconocen los límites político - administrativos y territoriales. Para algunos entrevistados, la solución está en el nivel federal, el cual debería ser el que ponga orden en la atención de temas claves metropolitanos como el transporte. Para otros, el despliegue de soluciones obedece a la voluntad política de cada uno de los gobiernos; mientras que otros, consideran fundamental la asignación de presupuesto a proyectos comunes.

Asimismo, se observa que, en general, para los entrevistados el Gobierno del Ciudad es el que debe tener la conducción de la política urbana, desde la planeación hasta la dotación de la infraestructura y del equipamiento de la ciudad. En este sentido, la concepción de la ciudad que se quiere debe partir del gobierno para luego buscar el consenso de sus

gobernados. En particular, para el sector académico la planeación es fundamental en la medida que se avanza hacia la construcción de una Ciudad equitativa, democrática y sustentable.

Hay temas que, sin duda, revelan conflicto en tanto afectan el ámbito local y, por tanto, cercano a la población. El principal tema es el de las grandes obras. Y sobre este, no hay consenso, los inversionistas y el sector privado se encuentran a favor; propugnan por reglas claras del mercado dictadas por el gobierno y algunos rechazan o limitan la participación de la población, pues la ven como una intromisión al desarrollo económico de la ciudad. Por otro lado, los académicos y la sociedad civil consideran necesaria la participación ciudadana, por dos razones fundamentales: 1) se avanza en la construcción de una democracia participativa al tomar en cuenta todas las opiniones y 2) porque el gobierno debe velar por el bien común y no claudicar a intereses económicos. Aunque se busca la apertura de la participación no se definen los alcances mismos de la participación, de ahí que no se decida sobre figuras específicas de participación; pues, a veces, se desean los Comités y, otras veces, meramente Consejos de fiscalización; pero nunca se plantea una figura con verdaderas atribuciones ciudadanas. De tal suerte que el proceso actual de la democracia se encuentra, quizá, experimentado un débil proceso en el que se busca pasar de una democracia representativa a una democracia participativa que, en definitiva, aún no logra identificar y, mucho menos desplegar los mecanismos ni los dispositivos legales necesarios para dicho tránsito.

Otro de los temas fundamentales que se pudo observar fue que la normatividad urbana actual no refleja la realidad social; pues determina condiciones inocuas de acceso a la tierra y a la vivienda. Se requiere un esfuerzo por reconocer al orden jurídico como uno de los problemas que deben analizarse al considerar los procesos urbanos. En este orden de ideas, uno de los temas a resolver es el de la Norma 26, pues ella puede ser una clave de acceso a la vivienda para los sectores más desprotegidos de la ciudad. Muchos de los entrevistados, sobre todo el sector gobierno/legislativo, consideraron necesario hacer una revisión de la Norma, para actualizarla. El sector privado consideró la revisión; pero acotó

sus alcances, cuya oferta debería ser circunscrita a cierto sector de la sociedad y debería ser implementada únicamente por el Instituto de Vivienda (INVI). Entre las soluciones presentadas, destaca, sin duda, el necesario desarrollo de una política de vivienda en renta para sectores específicos de la sociedad como los jóvenes. Existe también consenso sobre cómo debería crecer la ciudad, para la mayoría de los entrevistados se debería privilegiar la redensificación por encima de la expansión y buscar la flexibilización de los usos de suelo con mixturas de bajo impacto en colonias y barrios.

Resta decir que los límites que enfrentan algunas de las propuestas planteadas por los entrevistados radican en que son de carácter conceptual para los fines en la construcción del PGDU – CDMX. Sin embargo, la riqueza de las aportaciones radica en tres temas fundamentales: 1) planeación integral y sustentable, 2) normatividad armonizada y 3) ciudad equitativa y democrática. Esto en virtud de que la planeación dirime el conflicto al buscar el bien común de la ciudad; la normatividad armonizada es congruente con los requerimientos de la población en materia de vivienda, política económica urbana y contención del crecimiento urbano, lo que en el proceso de construcción de la ciudad y apertura de espacios de participación ciudadana generara una ciudad equitativa, democrática y sustentable. Por lo que las decisiones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio deberían encaminarse a fortalecer estos tres rubros.

Finalmente, debe agregarse que, los consensos y disensos que se obtuvieron con estas entrevistas resultan necesarios en el marco de la construcción actual del Proyecto del Programa General de Desarrollo Urbano; pero, sobre todo, en la coyuntura política de la Constitución para la Ciudad de México, pues la construcción de la ciudad es un juego de fuerzas y contrapesos entre la sociedad civil y el Estado, y el resultado de estos contrapesos es el cambio, cuyo rumbo ha sido señalado por este grupo de especialistas.

Anexo 1

Guión de entrevista

1. ¿Cuáles deberían ser las facultades del gobierno central y local en materia de planificación urbana para lograr consensos entre gobierno, ciudadanos, inversionistas y desarrolladores?
2. Hay voces que afirman que el Gobierno de la Ciudad “abdicó” en sus tareas de la planificación urbana, dejando dicha tarea al mercado y a los agentes privados. En este tenor, ¿Cómo deberían guiarse, por la lógica del mercado o por la intervención gubernamental? O en su caso, ¿qué es necesario hacer para conjuntar de una manera virtuosa ambos esquemas en favor del desarrollo de la ciudad y de sus habitantes?
3. ¿Qué estrategias tendrían que implantarse para lograr una mejor integración urbana de la Ciudad de México con los municipios conurbados? ¿Cómo avanzar hacia una metrópoli policéntrica más equilibrada?
4. ¿Qué mecanismos deberían implementarse para redistribuir equitativamente las ganancias generadas por la propiedad y renta del suelo urbano? En otros términos: ¿Hay algún esquema que permita la captura de plusvalías y haga más “justa” la cargas y beneficios del desarrollo urbano?
5. ¿Qué instrumentos normativos y de mercado deben implementarse para que las clases populares tengan acceso a la vivienda en zonas que ya cuentan con todos los servicios y, por ende, puedan disfrutar de las ventajas urbanas que ofrece la ciudad?
6. ¿Qué tendría que hacerse para lograr una distribución equitativa de las actividades económicas en el territorio, sin que la competitividad urbana vaya en menoscabo de las economías locales? ¿Es viable trascender el esquema de zonas mono funcionales y permitir cierta mixtura de usos de suelo en toda la ciudad?

7. ¿Qué estrategias en materia de planeación urbana debería seguir el gobierno de la ciudad frente a los desafíos que representan el cambio climático y la sustentabilidad ambiental?

8. ¿Cuáles deberían ser los principales temas que el gobierno de la Ciudad debería asumir como parte de su Agenda Urbana para los próximos años?

Anexo 2

Semblanzas curriculares

Este apartado contiene las semblanzas curriculares que especifican la formación, experiencia y trayectoria profesional de los 50 actores entrevistados como parte del proceso de actualización del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

1. Adriana Lobo

Se graduó como Ingeniera Civil por la Escola Politécnica de la Universidad de Sao Paulo y completó créditos académicos para la obtención de su maestría en Administración de Empresas, en el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Ha colaborado en prestigiosas consultoras de transporte en Brasil y México; cuenta con más de 10 años de experiencia en la dirección de proyectos de planeación de transporte urbano y regional. Visionaria urbana con talento ejecutivo, le apasiona trabajar por mejorar la competitividad local, las condiciones ambientales y la calidad de vida en ciudades mexicanas, a través de la movilidad sustentable.

Fue elegida como Directora de CTS México en 2003; su visión de negocios y sensibilidad política le han permitido transformar CTS México en tan sólo 7 años. Desde 2003, CTS México ha incrementado su personal de 5 a 45 profesionales permanentes, ha multiplicado su presupuesto 10 veces, ha atraído talento nacional e internacional y ha evolucionado, de un programa local, a una organización nacional sin fines de lucro.

2. Alberto Barranco Chavarría

Es licenciado en filosofía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y en periodismo por la Escuela de Periodismo Carlos Septién García. Ha publicado libros sobre historia de la ciudad de México entre los que destacan: “Ciudad Desnuda”, “Ciudad de la Nostalgia I”, “Ciudad de entonces”, “Crónicas de la Ciudad de México”, “Alacena de recuerdos”, “Palacio Nacional” y “Parece que fue ayer”.

Ha sido columnista de “La Jornada”, “El Financiero” y “Reforma”, en 1983 recibió el Premio Nacional de Periodismo por sus crónicas publicadas en el periódico “México-Tenochtitlan”, en 2003 recibió el Premio México de periodismo como el mejor comentarista de radio. Actualmente es periodista en Grupo Radio Centro y Proyecto 40 y cronista de la Ciudad de México en el programa “Animal Nocturno” del Canal 13 de Televisión Azteca.

3. Alberto Kalach

Estudió arquitectura en la Universidad Iberoamericana en México y en la Universidad de *Cornell* en Ithaca, Nueva York. En 1984 participó en la edición 71 del Paris Prize de la Escuela de Artes de Colombus, Indiana donde obtuvo el segundo lugar, En 1985 fue tercer sitio del Concurso Internacional del Proyecto del *Kunstmuseum* de Bonn, Alemania. En 1996 gana el Primer Lugar del Concurso Internacional *Petrosino Park*, N.Y. colaborando con Regazzoni y González Rojas y posteriormente, junto con Buendía y Miserachi, ganó el concurso para el Colegio Alemán de Puebla. Formó parte del Taller de Arquitectura X desde 1981 hasta 2002 en sociedad con Daniel Álvarez.

Ha mostrado especial interés por el urbanismo en la Ciudad de México donde funda el colectivo MÉXICO: CIUDAD FUTURA que ha desarrollado ideas a gran escala junto con arquitectos como Teodoro González de León, Gustavo Lipkau y José Castillo. Su trabajo ha sido ampliamente reseñado y expuesto individual y colectivamente. Sus proyectos han sido publicados en revistas especializadas nacionales e internacionales. En el año 2004 gana junto con Juan Palomar, Gustavo Lipkau y Tonatiuh Martínez el concurso internacional para construir la biblioteca José Vasconcelos.

4. Alfonso Iracheta Cenecorta

Arquitecto por la Universidad Autónoma del Estado de México; Maestro en Planeación Urbana, por la Universidad de Edimburgo, Escocia; Doctor en Estudios Regionales por la Universidad de Varsovia, Polonia; se especializó en Planificación Regional del Desarrollo en Buenos Aires, Argentina; en Administración Metropolitana en Río de Janeiro, Brasil, en la Fundación Getulio Vargas, y en Medio Ambiente y Desarrollo en México.

Entre sus líneas de investigación se encuentran el Desarrollo Metropolitano nacional e internacional, la Política de suelo urbano con énfasis en la población de más bajo ingreso, así como Desarrollo Urbano y Ambiente (estudios de vinculación entre las vertientes de sustentabilidad ambiental en el desarrollo urbano metropolitano). Ha sido reconocido por El Colegio Mexiquense por Quince Años de labor en éste Colegio. Obtuvo Mención Honorífica del Premio Nacional de Investigación Social y de Opinión Pública otorgado por Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (2013) y fue acreedor al Pergamino al Mérito Societario "Ángel María Garibay", otorgado por Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística del Estado de México (2012).

5. Alma Carolina Viggiano Austria

Licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Hidalgo, ha tomado varios diplomados en materia de Derecho Civil, Desarrollo Urbano, Derecho Constitucional y Mercantil por la Universidad Panamericana. En su trayectoria política destaca haber sido Delegada Distrital de la Confederación Nacional Campesina (CNC) en el XV Distrito Local Electoral, Secretaria General del Comité Directivo Estatal, Coordinadora de campaña del candidato a Gobernador Miguel Ángel Osorio Chong, Delegada Municipal y Delegada Distrital del Comité Directivo Estatal.

Asimismo ha sido comisionada por parte de la cámara de diputados en los cargos de Desarrollo Metropolitano, Especial para Conocer y dar Seguimiento Puntual y Exhaustivo a las Acciones que han Emprendido las Autoridades Competentes en Relación a los Femicidios Registrados en México, Seguridad Pública, Especial de Análisis de Políticas

de Creación de Nuevos Empleos y Régimen, Reglamento y Prácticas Parlamentarias. También ha publicado distintos artículos en temas de política de transparencia judicial y la primera encuesta estatal sobre victimización.

6. Andrés Flores Montalvo

Es Economista por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) con Maestría en Economía, del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), y en Tecnología Ambiental, por Colegio Imperial de Ciencia, Tecnología y Medicina de la Universidad de Londres; asimismo, es Doctor en Estudios de Energía y Medio Ambiente, del Instituto Tecnológico de Massachusetts.

Durante 2014 fue Director General Adjunto de la Comisión Ambiental de la Megalópolis. Ha sido delegado de México ante la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, el G20, Rio+20 y el Panel Intergubernamental de Cambio Climático. Ha publicado diversos artículos sobre temas relacionados con economía ambiental, cambio climático y con la interfase entre energía y medio ambiente. Ocupó diversos puestos dentro del Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático (INECC).

7. Antonio Azuela de la Cueva

Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana; Magíster en derecho por la Escuela de Derecho de la Universidad de Warwick, Inglaterra y Doctor en sociología por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

Ha sido coordinador de proyectos de legislación estatal de desarrollo urbano, Jefe de la Oficina de Estudios Jurídicos de la Dirección General de Centros de Población en la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Asesor jurídico del director general de Inversiones Extranjeras de la Secretaría de Industria y Comercio, Asistente jurídico del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular (INDECO), Miembro de la Junta Directiva de la Universidad Autónoma Metropolitana y fundador y presidente del *International Research Group on Law and Urban*

Space (IRGLUS), así como fundador y miembro de la junta directiva del Centro de Estudios Interdisciplinarios sobre Diversidad y Ambiente (CEIBA). Entre sus investigaciones más importantes destacan estudios sobre movimientos sociales urbanos, sobre metodología de ciencias sociales y sobre planeación urbana y regional. Actualmente es investigador en el Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM.

8. Avelino Méndez Rangel

De profesión Médico Veterinario Zootecnista, fue secretario particular en la Subdelegación de Desarrollo Social delegación Xochimilco en 1998. Inició su trayectoria política como secretario de asuntos electorales en el Comité Ejecutivo Delegacional (CED) Xochimilco, por el Partido Mexicano Socialista (PMS) en 1988. Ha tenido cargos en legislaturas locales o federales como Secretario de la Comisión de Gestión Integral del Agua, Presidente de la Comisión de Desarrollo Rural y Vicepresidente de la Comisión de Medio Ambiente.

Se ha desempeñado como diputado Local Propietario, por el Partido Revolucionario Democrático en la IV Legislatura en el periodo del 2006 a 2009. Asumió el cargo de director general de Medio Ambiente y Desarrollo Rural del 2003-2005. Actualmente funge como Jefe Delegacional en Xochimilco.

9. Bernardo Baranda

Maestro en Ingeniería y en Ciencias por el IHE-TU en Delft, Holanda y en Administración e Implementación de Proyectos de Desarrollo, por la Universidad de Manchester, en el Reino Unido. Ha asesorado al sector público y organizaciones no gubernamentales en temas de movilidad urbana y fomento de modos de transporte sustentable especialmente hacia los peatones y la bicicleta. Ha desarrollado su carrera profesional en el tema de movilidad urbana sustentable desde 2001.

Actualmente es el coordinador del Módulo de Transporte de la Maestría “Gestión Creativa y Transformación de la Ciudad” impartida por la Universidad Iberoamericana en conjunto con la Universidad Politécnica de Cataluña. De igual manera funge como Director General para

México del Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo (ITDP por sus siglas en inglés), fundada en 1985 en la ciudad de Nueva York y dedicada a desarrollar proyectos de transporte urbano sustentable que mejoren la calidad de vida de la población.

10. Boris Graizborg

De profesión arquitecto por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), obtuvo su maestría en geografía urbana en la Universidad de Durham en el Reino Unido y realizó estudios de doctorado en geografía social en la *London School of Economics and Political Science*. Es profesor Investigador del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, y coordina el Programa de Estudios Avanzados en Desarrollo Sustentable y Medio Ambiente (LEAD-México) de El Colegio de México desde 1995.

Tiene varios libros publicados sobre transporte, ciudades, medio ambiente, y es autor de más de 80 artículos y capítulos de libros en español y en inglés. Ha sido invitado regularmente a impartir cursos en otras instituciones académicas tanto del país como del extranjero. Bajo los auspicios de varias organizaciones y fundaciones, ha dirigido investigaciones en población y medio ambiente, contaminación industrial, desarrollo de ciudades medias, política regional, geografía urbana, transporte metropolitano y evaluación de la política de atención a desastres así como de aspectos de política social urbana.

11. Carlos Zedillo Velasco

Cuenta con la Licenciatura en Arte y en Arquitectura por la *Yale University School of Architecture*, New Haven, EU., así como la maestría en arquitectura por la misma Universidad. Entre sus colaboraciones más destacadas, formó parte del equipo de transición del presidente electo Enrique Peña Nieto como coordinador de Vivienda. Algunas de sus publicaciones han sido en la revista *Arquine* sobre la Política de Vivienda en nuestro país y en la revista *Entrepreneur* con el artículo Revalorando a las personas con discapacidad, éste último como parte de un Convenio de colaboración suscrito entre el

Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y la Secretaría de Trabajo y Previsión Social (STPS).

Actualmente es Subdirector General de Sustentabilidad del Instituto del INFONAVIT, entre sus principales funciones se encuentran dirigir, verificar y controlar las estrategias de difusión, promoción, desarrollo de oferta de vivienda y apoyo técnico entre las delegaciones, desarrolladores de vivienda y gobierno estatal y municipal para mejorar el entorno, la vivienda y la comunidad de los derechohabientes del Instituto para mejorar su calidad de vida.

12. Dunia Ludlow Deloya

Estudió Ciencias Políticas y Administración Pública en la Universidad Iberoamericana y obtuvo, por el mejor promedio de calificaciones, la distinción a la Excelencia Académica. Alcanzó dos grados de maestría, uno en Gobierno y Administración Pública por la Universidad Complutense de Madrid, España, y otro, en Economía y Gobierno por la Universidad Anáhuac.

Fue responsable de supervisión y operación de las Delegaciones Regionales en el Instituto Nacional de Migración. En la Cámara de Diputados creó nuevos mecanismos de comunicación y difusión del trabajo que realizan los legisladores para el Programa Afondo del Canal del Congreso. En la Secretaría de Comunicaciones y Transportes participó destacadamente en el diseño de planes y acciones para adecuar y proponer nuevos planes de Seguridad Nacional para las comunicaciones y transportes del país. Ha sido asesora en el Senado de la República y coordinó el Primer Parlamento Universitario, para promover la participación política de los jóvenes, Actualmente es Diputada Local de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura (periodo 2015-2018) y presidenta de la Comisión de Vivienda.

13. Eugene Towle Wachenhein

Es ingeniero Mecánico con maestrías en Ingeniería Mecánica y Administración de Empresas, todas por la *Cornell University* en Ithaca, Nueva York. Participó en el curso “Nacimiento de Gigantes” para el desarrollo de empresas de alto crecimiento en *Massachusetts Institute of Technology*. Fue director de Mercadotecnia de Apple de México (1984-1987) y fundador de diversas empresas en los sectores inmobiliarios y de alta tecnología.

Ha sido coordinador del diplomado sobre negocios inmobiliarios por la Universidad Iberoamericana y profesor de Mercadotecnia Inmobiliaria en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Ha participado en múltiples proyectos y conferencias a nivel internacional sobre el sector inmobiliario. En este ámbito se orienta a los segmentos habitacional, comercial y turístico. Actualmente es Socio Director de SOFTEC: Innovación en Investigación Inmobiliaria, empresa fundada en 1980 especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México.

14. Fernando Zárate Salgado

Es Licenciado en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y Maestro en Derecho Constitucional por la Universidad de Columbia. Fue coordinador interno del Comité Ciudadano de la colonia Chimalistac en Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Ha sido Diputado Federal por el PRD y se ha desempeñado como asesor tanto en la Cámara de Diputados como en el Senado de la República. Entre 2011 y 2012, fungió como jefe del gabinete del presidente del PRD, Jesús Zambrano Grijalva. Fungió como presidente de la Comisión para indagar el funcionamiento de las instancias del gobierno federal relacionadas con el otorgamiento de permisos para juegos y sorteos, en donde con la participación de diputados integrantes elaboró, discutió y aprobó la nueva ley de la materia; asimismo, fue Secretario de la Comisión de Relaciones Exteriores en donde impulsó la eliminación de visa con Canadá y negociaciones parlamentarias para la aprobación del

TPP, interparlamentarias con E.U.A., Canadá, Argentina, entre otras. Fue también integrante de las Comisiones de Justicia, de Puntos Constitucionales, de Protección Civil y de la Primera Comisión de Trabajo: Gobernación, Puntos Constitucionales y Justicia. Actualmente es diputado federal por el Distrito 17 en la LXII Legislatura y Presidente de la Comisión de Desarrollo Metropolitano.

15. Francis Irma Pirín Cigarrero

Realizó sus estudios en Derecho en la Universidad Humanitas. Se desempeñó como Directora General de Regulación al Transporte, en la Secretaría de Transportes y Vialidad; asimismo, estuvo a cargo de la Dirección de Licencias y Control Vehicular, y de la Dirección de los Centros de Transferencia Modal. Posteriormente, fue Directora General de Desarrollo Social en la Delegación Iztapalapa.

En el ámbito político ha sido Diputada por el principio de Mayoría Relativa en el Distrito Electoral XXI, Delegación Iztapalapa, Diputada Suplente por el Distrito Electoral XXVIII, Secretaria de Asuntos Delegacionales del Comité Ejecutivo del PRD-DF y Consejera Nacional y Estatal del PRD. Actualmente es Diputada local de la VII Legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y presidenta de la Comisión de Movilidad, Distrito Electoral XXI.

16. Francisco de Paula Búrquez Valenzuela

Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Tecnológico de Monterrey (ITESM), cuenta con la Maestría en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Ha tenido experiencia en la iniciativa privada como Presidente de Genera Desarrollo Inmobiliario, Fundador de la Sociedad Financiera Popular Santa Fe, Presidente de la COPARMEX, delegación noroeste y como Presidente del Centro Empresarial del Norte Sonora.

En el Estado de Sonora ha sido Secretario de relaciones institucionales del PAN, Coordinador general de la campaña presidencial del PAN, Coordinador de finanzas de la campaña del candidato del PAN a la Presidencia de la República, Secretario general del CDE del PAN y Presidente del CDE del PAN, así como Presidente municipal de Hermosillo y Presidente del Consejo para la Promoción Económica de Sonora (COPRESON). También ha sido integrante de las comisiones de Ciencia y Tecnología, Comercio y Fomento Industrial, Recursos Hidráulicos y Fomento Económico de la cámara de senadores. Actualmente es senador por la LXII Legislatura en Sonora y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenación Territorial.

17. Francisco López Manjarrez

Es licenciado en Desarrollo Urbano y en Diseños de los Asentamientos Humanos, egresado de la Universidad Autónoma Metropolitana, ex diputado local de Hidalgo por el undécimo distrito local, con cabecera en la comunidad de Apan.

Se integró al gabinete del gobernador Francisco Olvera en julio del 2011 y trabajó como delegado del PRI en pasadas elecciones municipales. En el 2006 fungió como director general de Asentamientos y Desarrollo Urbano del Gobierno de Hidalgo. En junio del 2005 ocupó la Dirección General de Desarrollo Económico Regional de la Secretaría de Desarrollo Económico. En el 2001 fue primer director general del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) de Pachuca, Hidalgo. En 2003 fue profesor de la carrera de Arquitectura en la Universidad de la Salle en Pachuca. Actualmente es Subsecretario de Ordenamiento en el Estado de Hidalgo.

18. Gabriela Alarcón Esteva

Egresada de la Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), con Maestría en Administración Pública por la Universidad de Columbia.

Trabajó en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en Nacional Financiera y el Instituto Nacional de Ecología. También, ha sido consultora independiente para el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), el *New York City Economic Development Corporation* (NYCEDC) y algunas empresas transnacionales. Sus principales temas de investigación versan sobre planeación urbana, desarrollo de vivienda, servicios públicos urbanos, movilidad y transporte, medio ambiente y salud pública. Actualmente es Directora de Desarrollo Urbano en el Instituto para la Competitividad (IMCO), centro de investigación aplicada basada en evidencia.

19. Gabriel Quadri de la Torre

Es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana, Maestro en Economía y Candidato a Doctor en Economía por la Universidad de Texas en Austin. Fue presidente del Instituto Nacional de Ecología, y Director General del Centro de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable, del Consejo Coordinador Empresarial. Fungió como Director de la empresa *EcoSecurities* especializada en el mercado de carbono y en proyectos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

Es autor de distintos libros y publicaciones en materia de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable. Su artículo "La ciudad y los autos: seducción y expiación" trata el problema de la sobrepoblación de automóviles en la Ciudad de México con el cual ganó el Premio *Walter Reuter* que otorga la embajada de Alemania en México. Fue candidato a la Presidencia de la República en 2012 por el partido Nueva Alianza. Actualmente es Director Asociado de Sistemas Integrales de Gestión Ambiental, S.C., y de su subsidiaria SIGEA Carbón, además de ser socio de Enerclima, empresa dedicada a energías renovables.

20. Gustavo Solares Campos

Es Licenciado en Administración de la Unidad Profesional Interdisciplinaria de Ingeniería y Ciencias Sociales de Administrativas (UPIICSA), del Instituto Politécnico Nacional. Posee el grado de Maestría MBA (Medex) por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, (IPADE). Cuenta con una especialidad en Administración Pública por el Instituto Nacional de Administración Pública, (INAP) y un Diplomado en Recursos Humanos por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, ITAM. Posteriormente le es otorgado el Doctorado Honoris Causa por el Instituto Americano Cultural.

Laboralmente se ha desempeñado en organizaciones públicas paraestatales y privadas, siempre enfocado a labores administrativas, principalmente en aspectos de desarrollo humano, así como en labores inmobiliarias. Fungió como Director de proyectos Especiales. Servicios Metropolitanos S.A de C.V, como Vicepresidente Ejecutivo Nacional, Director de Recursos Humanos. Universidad Pedagógica Nacional y Coordinador Nacional de Regiones Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A. Actualmente es presidente de esta misma asociación.

21. Horacio Urbano

De profesión arquitecto, su experiencia profesional se ha desarrollado en los diferentes ámbitos que definen la industria de la vivienda. En 1999 inició un proyecto editorial dirigido a los sectores inmobiliario y construcción que a lo largo de los años se ha convertido en una poderosa plataforma multimedios y en una verdadera referencia para esta industria. Fundador, junto con la también arquitecta Roxana Fabris, de Grupo Centro Urbano, firma que impulsa y desarrolla una serie de esfuerzos de comunicación relacionados con estos sectores. Como parte de su trabajo en México y el extranjero, ha escrito o participado en una serie de libros especializados, es colaborador de diferentes medios impresos y electrónicos, es activo conferencista y bajo diferentes modelos colabora también con diversas empresas e instituciones públicas y privadas del sector.

22. Hugo Eduardo Beteta Méndez Ruiz

Cursó la carrera de Ingeniería Civil en la Universidad Rafael Landívar de Guatemala (1982), donde años después sirvió como decano de la Facultad de Ciencias Económicas y vicerrector a cargo de la administración de esa casa de estudios; se graduó con honores de una maestría en ingeniería civil y planificación regional (M.A.1985) por la Universidad de Michigan en Ann Arbor. Estudió economía para el desarrollo y economía política en el programa de doctorado del *Massachusetts Institute of Technology* (1986).

Desde el 24 de agosto de 2009 es Director de la Sede Subregional en México de la CEPAL. En 2007-2009 se desempeñó como Secretario General del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Fue Ministro de Finanzas Públicas de Guatemala (2006-2007) y titular de la Secretaría de Planificación y Programación de su país (2004-2006). Como miembro del gabinete de ministros de Guatemala, fue gobernador titular de la Asamblea de Gobernadores del BID y del Banco Mundial, y gobernador alterno del Fondo Monetario Internacional (FMI, 2004-2008).

23. Humberto Lozano Avilés

Egresado de la Facultad de Química de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) con estudios en Alta Dirección de Empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Trabajó en la empresa perfumera *Fabergé*, en el área de nuevos productos y posteriormente ingresó a la empresa Avon Cosmetics como gerente de planta. Pocos años después, funda la empresa "Material y Química", que se encarga de distribuir material para uso científico, misma que después vende a la empresa *Fisher Cientific*.

En el entorno de la representación empresarial, ha sido presidente de la Asociación Nacional de Distribuidores de Instrumentos de uso Científico y de Laboratorio. En la Cámara de Comercio, Servicios y Turismo de la Ciudad de México ha sido desde sub-organizador de grupo, jefe de grupo, sub representante de la Presidencia, representante de la Presidencia, Director de la Comisión de Salud, Consejero suplente, consejero propietario, protesorero y Vicepresidente; actualmente es presidente de esta Cámara.

24. Ignacio Cabrera Fernández

Maestro en Urbanización y Desarrollo Socioeconómico con un postgrado en Relaciones Internacionales, ambos por la Universidad de Georgia. Ha ejercido diversos cargos tanto en la administración pública como en el sector privado, destacando por sus conocimientos en las áreas de planeación urbana, vivienda, obra, mantenimiento y sustentabilidad.

Fue secretario de Infraestructura Urbana, Vivienda y Ecología (1991-1993) y también secretario de Fomento al Turismo, ambos en el Gobierno del estado de Sonora, así como director ejecutivo de Promoción y Fomento de Programas de Viviendas en el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). También fue merecedor del Premio Nacional de Vivienda, el cual le fue entregado por el C. Presidente de la República, Felipe Calderón Hinojosa en 2008. En su experiencia empresarial destaca haber sido Director General de SUSTENTA, Planeación y Proyectos Sustentables, S. A. de C. V., y prestigiado consultor independiente. Actualmente es Presidente de la Comisión de Vivienda de la COPARMEX.

25. Isaac Memun Elías

Egresado del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), es especialista en análisis financiero y de actividad, desarrollo operativo focalizado en la coordinación y control de desarrollos inmobiliarios. Tiene experiencia en dirección, desarrollo y comercialización de vivienda social, popular media y residencial, así como de edificios corporativos.

Ha formado parte del Consejo consultivo ciudadano del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEA DF). En la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda Valle de México, se ha desempeñado como Vicepresidente de Instituciones Financieras y como Vicepresidente de la Cámara; a partir de 2014 asumió la presidencia de la misma Cámara. Actualmente también es Director General de Grupo Urbanía, empresa mexicana enfocada en crear proyectos inmobiliarios de alta calidad con responsabilidad social.

26. Jaime Colliers Urrutia

Licenciado en Arquitectura por la Escuela Nacional de Arquitectura con Maestría en Arquitectura y Especialización en Vivienda y Urbanismo, todas por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Sus líneas de investigación versan sobre Planeación urbana y regional, Estructura urbana, Vivienda y Diseño urbano. Entre sus publicaciones se encuentran el Manual de Espacios Exteriores del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano del D.D.F, el Manual para el Análisis de Vulnerabilidad de Edificios en el Distrito Federal. Secretaría General de Obras del Departamento del D.F., el Manual para la Determinación de Esquemas de Comercialización y Distribución de Materiales de Construcción para la Vivienda, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y la Sistematización de la planeación y la operación, Dirección Técnica del FOVISSSTE, México D.F.

Entre sus actividades docentes se destaca como Tutor, director de tesis, asesor y sinodal adscrito al Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo y en Arquitectura. Así como Profesor de la maestría en Desarrollo Urbano y Regional en el Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la UNAM. También es miembro del Colegio de Arquitectos de México y de la Asociación Mexicana de Urbanistas.

27. Jorge Gamboa de Buen

Arquitecto por la Universidad Iberoamericana con maestría en planeación urbana del Politécnico de Oxford. Ha sido profesor en la Universidad Nacional Autónoma de México y de la Universidad Iberoamericana.

Trabajó veinte años en el Gobierno del Distrito Federal y fue lo que ahora se conoce como Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda en el sexenio de Manuel Camacho como Regente. En la administración del ex-presidente Salinas, ocupó la Coordinación General de Reordenación Urbana y Vivienda del Departamento del Distrito Federal. Desde 1995 comenzó su carrera en el sector privado primero como consultor independiente y a partir de 1998 como Director General de Grupo DANHOS, grupo desarrollador mexicano dedicado a

construir, rentar, operar y administrar propiedades comerciales y de oficinas de calidad premier e icónicas en la Ciudad de México. A partir del año 2000 comenzó una estrategia de desarrollo de centros comerciales, oficinas y usos mixtos en la zona metropolitana de la Ciudad de México.

28. José Iñesta

Fundador de *Pixelatl*, organización enfocada en desarrollar la industria audiovisual mexicana para convertirla en una palanca de desarrollo, dignificación, y reconciliación para México usando la tecnología, la narrativa, y una red internacional para capacitar, motivar, y empoderar a los creadores mexicanos. Es una persona apasionada del arte, la tecnología y de cómo en su intersección se pueden reducir las brechas que separan a México.

Fue Director General de Fundación Artic para la Cultura y las Artes A.C., empresa dedicada a la profesionalización del sector audiovisual y multimedia de México a través de plataformas de vinculación; capacitación y formación; articulación de nodos creativos y producción de contenidos digitales, audiovisuales, e interactivos. Ha dictado conferencias en distintos eventos empresariales y universitarios, así como en la semana del Emprendedor. También ha sido jurado en Festivales nacionales e internacionales de Cine y de animación.

29. José Rodrigo Fajardo Espinosa

Se formó como Ingeniero Civil en la Universidad Autónoma del Estado de México. Se ha desempeñado como Asesor de los Secretarios de Educación, Cultura y Bienestar Social; de Desarrollo Económico; de Salud; así como del Director General del Sistema DIF, en el Gobierno del Estado de México. Fue Director de Comunicación y de Servicios Culturales, en el Instituto Mexiquense de Cultura. También destaca su colaboración como Subdirector del Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales (FIDEPAR), así como

del Fideicomiso para la Construcción y Operación de Centros de Abasto Popular (FICOCAP).

También fue Director General de Control Urbano y Desarrollo Territorial. Posteriormente, se desempeñó como Director General de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, fungiendo además como Enlace del Gobierno del Estado de México ante la Asociación Mundial de Grandes Metrópolis, e integrante por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, en la Comisión Metropolitana de Asentamientos Humanos (COMETAH); así como en los Consejos para el Desarrollo Metropolitano del Valle de México y del Valle de Toluca, en el marco de los trabajos de la Comisión Ejecutiva de Coordinación Metropolitana y el Fondo Metropolitano.

30. Juan Gabriel Corchado Acevedo

Cuenta con estudios de licenciatura por la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM). Su trayectoria laboral se ha destacado por ocupar puestos como Secretario General de la Sección 11 del SNTE en el Distrito Federal, Colegiado Seccional de Asuntos Laborales (2007-2011), Secretario General Delegacional (2008-2011), Secretario de Organización Delegacional (2005-2008), Representante Sindical de Escuela (2002-2005), Consejero Nacional del Partido Nueva Alianza, Consejero de la Junta Local del Partido Nueva Alianza.

En la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) ha participado en la Comisión de Asuntos laborales y Prevención social, en la Comisión de educación, en los Foros “Retos por la Educación”, “Derechos Fundamentales en la #ConstituciónCDMX” y “Hacia las nuevas alcaldías de la Ciudad de México”. Actualmente es Diputado por el distrito local XXII y Vicepresidente de la Comisión de Asuntos Indígenas, Pueblos y Barrios Originarios y Atención a Migrantes.

31. Leonardo Martínez Flores

Realizó sus estudios Profesionales en la Licenciatura en Ingeniería Industrial en la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México, cursó la Maestría en Economía Matemática y Macroeconomía Aplicada y se Doctoró en Economía con especialidad en Economía Urbana en la Universidad de París X, Francia.

Su experiencia en el Sector Público ha sido en el Instituto Nacional de Ecología, la Secretaría de Desarrollo Social, el Comité de Asesores Económicos de la Presidencia de la República, el Consejo Nacional para el Desarrollo Sustentable como Consejero Ciudadano del Consejo de Gobierno de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. Es también miembro activo del Comité de Expertos del Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable. En el sector privado tiene experiencia en Sistemas Integrales de Gestión Ambiental, como Asesor del Centro Interdisciplinario de Investigaciones y Estudios sobre Medio Ambiente y Desarrollo del IPN y como Perito en Desarrollo Urbano. Actualmente es Socio Director AEQUUM, A.C., Centro de estudios sobre equidad y desarrollo.

32. Lorena Zárate

Actualmente es Presidenta de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC). Fue coordinadora regional de la oficina de HIC-AL de 2003 a 2011. Ha participado en la elaboración y difusión de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, el proceso de consulta para definir el Programa de Derechos Humanos de la Ciudad de México, y el Comité Promotor para la elaboración de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad.

A nivel internacional, ha estado en estrecha colaboración con el Relator Especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada y la Oficina del Alto Comisionado de la ONU para los Derechos Humanos. Ha publicado libros y artículos sobre cuestiones relacionadas con el derecho a la vivienda, producción y gestión social del hábitat y el derecho a la ciudad. Ha participado como ponente en más de 20 países. En 2013, fue galardonada con

la Visitaduría Distinguida *John Bousfield* del Programa de Geografía y Urbanismo de la Universidad de Toronto.

33. Luis Enrique Méndez Ramírez

Urbanista por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), cuenta con un Diplomado en Administración y Finanzas en Bienes Raíces por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y en El Fenómeno Metropolitano: estrategias, instrumentos y alternativas de gestión por el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) de la UNAM, y un tercero más en Finanzas Públicas impartido por la Federación de Colegios de Economistas de la República Mexicana.

De 2006 a 2011 fue Coordinador y Gerente de Comercialización Inmobiliaria del Grupo Comercial Chedraui. Laboró en la firma de consultoría inmobiliaria *CB Richard Ellis* en sus oficinas en México. Se desempeñó como Director de Servicios Comerciales, de Comercialización y de Administración Inmobiliaria del año 2002 al 2006. Fue Socio fundador de Análisis Integral Inmobiliario S.C. en 2001, en donde participó hasta 2002. De 1998 a 2001 fungió como Subdirector de Administración Inmobiliaria en el Grupo Inmobiliario de Nacional Financiera, S.N.C. Actualmente es Director General de Política y Gestión Inmobiliaria en el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDABIN), donde también fue Director General de Avalúos.

34. Manuel Martínez Miselem

Es Ingeniero por el Instituto Politécnico Nacional. Residente de la Delegación Miguel Hidalgo dónde fue contralor ciudadano. Asimismo, pertenece a Polanco Unido A.C., el cual integra a los vecinos, comerciantes, empresarios e inquilinos de las cinco secciones de Polanco.

Como contralor ciudadano realizó actividades de vigilancia, verificación y evaluación del gasto público. Recibió capacitación en Administración y Obra Pública, normatividad teórica

y operativa, para garantizar la transparencia y eficiencia del gasto público de manera voluntaria, honorífica e individualmente, sin remuneración alguna. Asimismo, es un vecino que se ha preocupado por mejorar la vialidad, movilidad y principalmente la seguridad de la Miguel Hidalgo.

35. Margarita María Martínez Fisher

Licenciada en Ciencias Políticas y Administración Pública por la Universidad Iberoamericana y Maestra en Planeación y Políticas Metropolitanas por la UAM-Azcapotzalco. Actualmente estudiante del 3er año de Doctorado en Sociología con la Línea de Investigación Sociedad y Territorio con el proyecto “Efectos de las redes virtuales de acción colectiva en la disputa por el espacio público en la Ciudad de México”. Es profesora de la Asignatura Responsabilidad Social de la Facultad de Humanidades de la Anáhuac del Norte y Asesora de Titulación en la Maestría en Derechos Humanos y Seguridad Pública del ILCE.

Ha sido Coordinadora del Sistema de Enlace y Comunicación Social en la Secretaría de Economía y Coordinadora de Participación Ciudadana y Gestión Social en la Delegación Miguel Hidalgo, Coordinadora Nacional de Capacitación en la Secretaría de Acción Juvenil del PAN y Directora del Programa de Becas Linceo en la Fundación Rafael Preciado Hernández. De 2006 a 2009 fue diputada local en la Ciudad de México en donde desarrolló propuestas respecto a Abasto y Distribución de Alimentos, Economía Informal, Participación Ciudadana, Desarrollo Social y Urbano. Actualmente es Diputada local por el distrito XIII del Distrito Federal y presidenta de la comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana.

36. María Alcántara Lozano

Es Licenciada en Administración por la UNAM, se desempeñó como Analista de Sistemas en la Subdirección de Organización y Métodos dentro de la Secretaría de Recursos Hidráulicos. Participa activamente, dentro de la misma plataforma, en el proceso de fusión de la mencionada Secretaría con la de Agricultura, obteniendo como resultado la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos (1976- 1979). Ingresó al sector privado como Analista de Sistemas Administrativos en la empresa transnacional General Motors de México S.A. en el área de Ingeniería del Producto, donde obtiene la supervisión del Departamento de Administración y Registro de Información (1979 – 1985).

Su inclusión en las actividades sociales inicia en 2011, con la implementación del programa *EcoParq* (AEP/SEDUVI) en la Colonia Anzures; el programa es rechazado, de entrada, por los vecinos, postura que comparte; colaboración que aún continúa desarrollando. Como resultado de esta actividad, se plantea el participar en el proceso de Participación Ciudadana (IEDF), formando parte de una fórmula, con la que obtiene su integración al Comité Ciudadano de Anzures 2013-2016, como Coordinadora Interna del mismo. Es invitada a formar parte del CONDUSE desde el inicio de su conformación, en 2015.

37. Mariana Moguel Robles

Licenciada en Ciencias de Comunicación por la Universidad Iberoamericana. En 2014 se incorporó como integrante al Comité Directivo del Partido Revolucionario Institucional en el Distrito Federal en la Coordinadora de Atención a los Comités Ciudadanos y Condominiales. Destacó por ser la coordinadora ejecutiva del Movimiento Nacional de las Mujeres de la Confederación Nacional de Organizaciones Populares (CNOP), organización vinculada al Partido Revolucionario Institucional.

De 2013 a 2014 es nombrada Coordinadora de Proyectos del C. Oficial Mayor de la Secretaría de Gobernación de los Estados Unidos Mexicanos. En 2010, inició el movimiento de “Las Insurgentes” organización sin fines de lucro, dedicada a apoyar a las mujeres en su crecimiento y desarrollo personal. De 2009 a 2012 se incorporó a la

administración pública como Subdirectora de Vinculación en la Delegación Miguel Hidalgo. Actualmente es Diputada Local del Distrito XXXIV en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y Presidenta de la Comisión de Desarrollo Social.

38. Michel Rojkind

Estudió arquitectura en el departamento de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México. En el 2002 fundó *Rojkind Arquitectos*, y ha participado en diversos proyectos en México, Canadá, Kuwait, China, Dubái, Singapur y España.

En 2011, la revista *Wallpaper* lo nombró uno de los 150 creativos más importantes de los últimos 15 años. En 2010, fue nombrado *Faces to Watch* por el periódico *Los Angeles Times*, y ese mismo año fue seleccionado como *Emerging Voices* por la *Architectural League of New York*. La revista *Negocios Pro México* lo nombró uno de los 50 Nombres Mexicanos en la Escena Creativa Global (“*50 Mexican Names in the Global Creative Scene*”). Entre sus más recientes proyectos destacan el Museo del Chocolate Nestlé, en Toluca; los Laboratorios Nestlé, en Querétaro, y la polémica renovación de la Cineteca Nacional Siglo XXI en la Ciudad de México.

39. Mónica Healy Hegewisch

Estudió la licenciatura, la maestría y el doctorado en Sociología y Urbanismo en la Universidad de LYON II, Francia. Posee una maestría en Gestión creativa y Transformación de la Ciudad, de la Universidad Iberoamericana y el Politécnico de Cataluña. Asimismo, tiene estudios en “Evaluación de Impacto”, *Business School, Berkeley, Ca.*; en “*Advanced Management Development Program in Real Estate*”; en “*Leadership and Design Thinking*” y “*Charrette System*”; en “*Smart Cities*”, éstas últimas por la Universidad de Harvard.

Cuenta con más de 10 años de experiencia en vivienda, expansión urbana y medio ambiente transcurridos entre el sector público y el privado. En 2005 fundó Tierra y Cal, Proyectos Sustentables, S. de R. L. de C.V., empresa de construcción con bloques de tierra

en San Miguel Allende, Guanajuato. Fungió como asesora en sustentabilidad para el Vocal Ejecutivo del FOVISSSTE, como consultora del *BID* y la *KFW* para llevar a cabo la planeación estratégica y el lanzamiento del programa *ECOCASA* sobre cambio climático y emisiones de CO₂ a la atmósfera. Ha desarrollado diagnósticos y soluciones a problemas de vivienda y formación de comunidades para varias instituciones y desde 2013 coordina para el INFONAVIT varios estudios, programas de investigación y cursos de capacitación para ejecutivos del sector vivienda y urbanismo con la universidad de Harvard, y un programa multianual con la UNAM sobre Instrumentos de Regulación Urbanos y de Vivienda en 59 zonas metropolitanas. Actualmente es asesora en la Coordinación General de Asesores del Director General del INFONAVIT.

40. Oscar Terrazas Revilla

Egresado de la Licenciatura en Arquitectura de la UNAM con grado de Maestro en Arquitectura y Urbanismo de la misma institución, así como Doctorado en Estudios Urbanos de la UAM. Actualmente, es profesor - investigador Titular “C” de tiempo completo del Departamento de Evaluación del Diseño de la División de Ciencias y Artes para el Diseño en la UAM - Azcapotzalco desde 1986, y miembro del Sistema Nacional de Investigadores Nivel I.

Formó parte del equipo comisionado al Departamento del Distrito Federal para la elaboración del Plan General de Desarrollo Urbano del DF, así como miembro del equipo de asesores del Arquitecto Pedro Ramírez Vázquez en SAHOP. Asimismo, ocupó diversos cargos como funcionario del gobierno. Se ha desempeñado como consultor independiente en estudios y proyectos urbanos y arquitectónicos para la federación, estados y municipios, así como para la iniciativa privada, entre otros, el Estudio de Ordenamiento Territorial y Ambiental de la zona conurbada de Tlaxcala para el Gobierno de ese estado, así como el Estudio y Anteproyecto del Centro de Cultura para la Conservación del Parque nacional Cascada de *Basaseachic*, Chihuahua para la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP/SEMARNAT).

41. Oscar Zepeda Ramos

Es ingeniero civil egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Realizó una especialidad sobre Infraestructura de Datos Espaciales en la Universidad Politécnica de Madrid. Desde el año 2014 se desempeña como Director de Análisis y Gestión de Riesgos, en el Centro Nacional de Prevención de Desastres, donde encabeza el estudio de los fenómenos antrópicos, la integración del Atlas Nacional de Riesgos y el diseño de Políticas Públicas para la reducción del riesgo de desastres en México.

Fue editor del libro Diagnóstico de Peligros e Identificación de Riesgos de Desastres en México y es autor de varias de publicaciones de divulgación y artículos técnicos relacionados con el uso de las tecnologías geoespaciales para la generación de escenarios de riesgo de desastre. Ha impartido conferencias en diversos foros técnicos nacionales e internacionales y ha dirigido tesis en materia de uso de Sistemas de Información Geográficos aplicados al análisis de riesgos. Actualmente sus áreas de interés tienen que ver con la implementación de nuevas tecnologías para el análisis del riesgo como son el uso de vehículos aéreos no tripulados (drones) y la innovación en el diseño de aplicaciones de tecnologías de la información que provean de información sobre riesgo a la ciudadanía.

42. Raúl Domínguez Rex

Es Licenciado en Derecho por el Centro Universitario Cuautitlán Izcalli, Maestro en Administración Pública por la universidad Anáhuac. Ha tomado diversos seminarios, de los cuales, destacan, Marketing Político, Gobiernos y Políticas en América Latina y elecciones Históricas USA.

En su trayectoria Política ha tenido cargos como Asesor en el Comité Directivo Estatal, Presidente Seccional, Consejero Político Municipal, Consejero Político Estatal, Consejero político municipal, estatal y nacional del PRI, Presidente del CDE del PRI en el estado de México, Coordinador de la campaña del candidato del PRI a Presidente de la República, en el estado de México, Coordinador de campañas locales de candidatos del PRI a

presidentes municipales, diputados federales y locales en el estado de México. Actualmente es Diputado Federal por el distrito 2 del Estado de México; asimismo, es Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

43. René Coulomb Bosc

Licenciado y Maestro en Sociología, Doctor en Urbanismo por el Instituto *D'Urbanisme* de Paris, *Université Paris XII - Val de Marne*. De 1979 y hasta 1997 fue miembro fundador y coordinador de proyectos de investigación en el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, CENVI A.C. Ha sido director general del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México de 1998 a 2002, año en que fundó Grupo Ciudad y Patrimonio, asociación civil dedicada al desarrollo de proyectos de revalorización del patrimonio cultural urbano en México. Fue coordinador de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM - AZCAPOTZALCO (2003-2007) y coordinador del Observatorio Urbano de la Ciudad de México (1992-1998).

Es Profesor investigador Titular "C" de tiempo completo en el Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana de México, Unidad Azcapotzalco. Sus publicaciones en libros, artículos y capítulos de libros abordan como principales temáticas: el desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de la ciudad de México, la vivienda y las políticas habitacionales, la autogestión comunitaria y los movimientos sociales urbanos. Durante los últimos años se ha especializado en la problemática de la protección del patrimonio cultural y de la renovación urbana en los centros de ciudad.

44. Roberto Remes Tello de Meneses

Egresado de la Universidad Autónoma Metropolitana de Iztapalapa, por la licenciatura en Ciencia Política, más tarde realizó estudios de maestría en Políticas Públicas en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), posteriormente concluyó una segunda maestría, en Administración en misma institución.

Uno de sus mayores estímulos fue el segundo lugar en el Certamen Nacional de Ensayo Político Jesús Reyes Heróles, en 1990. En 1999 recibió mención honorífica en el concurso de cuento por los 40 años del cómputo en México. En 2001 obtuvo el primer lugar en el Concurso de Tesis, Ensayo y Cuento del Instituto Electoral del Distrito Federal, con el ensayo "El reto de la democracia en el ombligo de la luna". Creador del concepto "Rey Peatón", además fue asesor de la Dirección General de Petróleos Mexicanos y titular del Sector Primario y Recursos Naturales, Renovables de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat), y delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (Profepa). Actualmente es Director Ciudad Humana México.

45. Salomón González Arellano

Licenciado en arquitectura por la Universidad Autónoma de Coahuila, con estudios de maestría en diseño arquitectónico por la Universidad Autónoma de Nuevo León, diploma de maestría por la Universidad Laval en Québec, Canadá en Arquitectura con énfasis en urbanismo y Doctor en ordenamiento territorial y desarrollo regional por la misma universidad de Canadá.

Sus líneas de investigación son Geografía urbana y desarrollo regional, Diferenciación socio espacial de ciudades mexicanas, segregación, movilidad y accesibilidad, Sistemas de información geográfica y análisis espacial y Construcción de sistemas de indicadores y métodos para la toma de decisiones. Entre sus publicaciones se encuentran "Políticas de redensificación y su impacto sobre la estructura urbana", "Transformaciones en el espacio socioresidencial", "Rupturas socio - residenciales en el área metropolitana de Monterrey" y "El Marketing urbano y la construcción de la imagen urbana: Un análisis comparativo de los portales Web oficiales de ciudades mexicanas y extranjeras".

46. Sergio Padilla Galicia

Ingeniero Arquitecto por el Instituto Politécnico Nacional (IPN). Es maestro en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma México (UNAM) y especialista en Ordenación del Territorio por la Universidad Politécnica de Madrid, España.

Es coautor del libro: *Die informelle Moderne. Spontanes Bauen in México-Stadt*, publicado por la Universidad de *Stuttgart*, Alemania (2002). Ha escrito artículos y ensayos publicados en revistas especializadas de México, Alemania y Colombia sobre los temas de planificación urbana, urbanismo formal e informal. De 1983 a 1989 fue profesor en el área de urbanismo en la Facultad de Arquitectura de la UNAM y desempeñó el cargo de Coordinador de la Maestría en Urbanismo. Desde 1982 se ha desempeñado como consultor y como profesional independiente o asociado con diversas empresas especializadas, dirigiendo diversos estudios y planes de desarrollo urbano, proyectos arquitectónicos y gestión de proyectos inmobiliarios. Actualmente es Coordinador General del seminario de urbanismo Internacional en la UAM Azcapotzalco.

47. Tatiana Bilbao Spamer

Estudió arquitectura en la Universidad Iberoamericana, de la cual se graduó con mención honorífica y obtuvo el reconocimiento a la mejor tesis del año, donde planteó la recuperación de zonas peatonales en el Centro Histórico. Trabajó como asesora en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, más tarde fundó el Laboratorio de la Ciudad de México S.C. el cual promovía actividades culturales como pláticas, conferencias, debates y exposiciones tanto de arquitectura como de arte, música y teatro. Ahí realizó diversos proyectos arquitectónicos.

Es hasta 2004 cuando crea su propio despacho Tatiana Bilbao S.C, que inicia proyectos de trascendencia internacional, y lleva sus bocetos hechos a mano a Europa y Asia. Entre sus logros más destacados están el reconocimiento con el Premio al Mejor Joven Arquitecto del País por el Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y la Sociedad de Arquitectos Mexicanos; también recibió el premio *Design Vanguard* por la revista *Architectural Record*.

Asimismo, algunos de sus proyectos fueron adquiridos por la Colección de Arquitectura del *Centre Georges Pompidou*, en París, Francia y montó una Sala de Exposiciones en *Jinhua*, dentro de un conjunto de pabellones coordinado por el artista - arquitecto chino Ai Wei Wei.

48. Vicente Ugalde Saldaña

Doctor en Derecho por la Universidad de París II (Panthéon-Assas), institución que también le otorgó un DEA en *Sciences Administratives*. Es maestro en Estudios Urbanos por El Colegio de México y tiene el título *licence* en Filosofía por la Universidad Sorbona de París. Concluyó los estudios de maestría en Derecho con especialidad en Constitucional y Administrativo por la Universidad Nacional Autónoma de México y es licenciado en Derecho por la Universidad del Centro de México en San Luis Potosí. Es miembro del Sistema Nacional de Investigadores, nivel I.

Se desempeña como profesor - investigador en el Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales en El Colegio de México. Imparte los cursos de “Políticas públicas territoriales” y “Fundamentos de filosofía política” en el doctorado en Estudios Urbanos y Ambientales, así como los cursos de “Estado y sociedad” y de “Gobierno local” en la Maestría en Estudios Urbanos. Su trabajo de investigación se ha centrado en el estudio de la política ambiental en México, tema sobre el que tratan algunas de sus publicaciones. Asimismo, se interesa en la juridización del medio ambiente y la aplicación del derecho ambiental. Es miembro del Consejo Técnico Académico de la Red de Medio Ambiente y Sustentabilidad del Conacyt.

49. Víctor Ramírez Navarro

Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana, con estudios en ciencias políticas y administración pública en la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Es especialista en problemas jurídicos y administrativos del desarrollo urbano, la vivienda y el medio ambiente.

En el sector privado, como socio fundador y Director General de la empresa Grupo de Consultoría Corporativa S.C. y con más de 20 años de experiencia, ha coordinado más de 40 proyectos para los poderes legislativos, así como para los gobiernos federal, estatal y municipal, en las especialidades de derecho ambiental, planeación del desarrollo, derecho urbano y vivienda; administración municipal; finanzas locales; patrimonio cultural; regularización de la tenencia de la tierra; y, catastro urbano. Es miembro del Consejo de Expertos del Consejo de Desarrollo Sustentable del Distrito Federal y forma parte de la plantilla de especialistas del *Lincoln Institute of Land Policy*. Forma parte del Consejo Directivos de FORÓPOLIS, A.C. y la Federación Iberoamericana de Urbanistas.

50. Xóchitl Gálvez Ruiz

Jefa Delegacional en Miguel Hidalgo, estudió Ingeniería en Computación, en la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Adicionalmente ha realizado varios cursos de telecomunicaciones en el extranjero. Se ha convertido en una de las especialistas en Tecnologías de la información más reconocidas de México. Es fundadora de la empresa *High Tech Services*, y entre los edificios para los que ha desarrollado sistemas informáticos se encuentran el *World Trade Center México*, la Torre *Siglum* y la Torre *Quadrata*. También se ha dedicado a apoyar a las entidades más marginadas y a promover la igualdad de oportunidades; motivo por el cual desde 1997 es presidenta de la Fundación *Porvenir*, institución encaminada a combatir la desnutrición y el desempleo en las comunidades indígenas.

Entre los premios y reconocimientos que ha recibido por su trayectoria destacan el Premio *Zazil*, Premio *Sé Líder*, Monterrey, el Reconocimiento de la revista *Business Week*, además fue incluida en la lista de los 100 Líderes Globales del Futuro del Mundo realizada por el Foro Económico Mundial de *Davos*, Suiza.

Anexo 3

Matriz de temas (Entrevistas con especialistas)

Tema central	Temas específicos	Resultado del CONDUSE	Postura del Entrevistado	Posibles Acuerdos/ Propuestas
Centralizar/ descentralizar	1. Modificaciones: usos de suelo Artículo 41 y 42;	Consenso (sin postura quién debe hacerse cargo)		
	2. Administración y cuidado del Patrimonio Cultural Urbano	Visión centralista		
	3. Atención de Poblados Rurales y Pueblos Originarios	No hay un posicionamiento claro al respecto		
	4. Manejo de infraestructuras y equipamientos de la Ciudad (Transporte/redes de agua, vialidades, etc.)	Descentralización en servicios de agua. Hay una visión centralista para la administración central de infraestructuras		
	5. Manejo del suelo de Conservación y ANP	Tema no abordado desde esta perspectiva		
Intervención Estatal versus Mercado (Financiamiento)	6. Privatización	Rechazo		
	7. Intervención Estatal	Parcialmente aprobada		
	8. Asociaciones Público - Privadas	Parcialmente aprobada		
Integración y Coordinación Metropolitana	9. Planeación Metropolitana con presupuesto	Consenso		
	10. Organismo Autónomo	Parcialmente consensuado		
	11. Observatorio Ciudadano Metropolitano	Parcialmente consensuado		
Redistribución de los beneficios de la renta Urbana	12. Megaproyectos con enfoque de mercado	Rechazo		
	13. Megaproyectos con enfoque social con pago de externalidades negativa	Consenso		

	14. Megaproyectos con enfoque participativo	Consenso		
Acceso a la Vivienda	15. Norma 26 renovada y actualizada	Parcialmente consensuada		
	16. Derogación de la Norma 26	Parcialmente consensuada		
	17. Vivienda en renta bien localizada para sectores populares	Tema no abordado		
	18. Redensificación versus expansión de la mancha urbana con bajas densidades habitacionales	Tema no abordado		
	19. Movilidad <i>versus</i> localización de la vivienda	Tema no abordado		
Diversificación de la actividad económica	20. Flexibilización de usos de suelo con mixturas de bajo impacto en colonias y barrios	Tema no abordado		
	21. Creación de zonas especiales de desarrollo	Rechazo		
	22. Ciudad Policéntrica	Consenso (visión distributiva de los equipamientos sociales y productivos)		
Sustentabilidad Urbano Ambiental	23. Visión Integral del Desarrollo Urbano Articulación de Programas: Movilidad, Ordenamiento Ecológico; Planes hídricos	Consenso		
	24. Regularización de Asentamientos Irregulares	Consensuado parcialmente		
	25. Reubicación de Asentamientos irregulares	Consensuado Parcialmente o		
	26. Movilidad Pública versus Movilidad	Consensuado a mejorar el transporte		

	Privada	público		
	27. Agua y desarrollo urbano	Tema no abordado		
Temas transversales de Agenda Urbana	28. Participación Ciudadana Vinculante en los proyectos urbanos	Consenso		
	29. Transparencia y Rendición de Cuentas (abatimiento de la corrupción)	Consenso		
	30. Atención a grupos vulnerables (Adultos mayores, jóvenes y niños)	Consenso		

Anexo 4

Resúmenes

A continuación, se presentan en formato de resumen las principales ideas y opiniones expresadas por los 50 actores⁵ entrevistados pertenecientes a los sectores social, público, privado, académico y legislativo.

La información contenida en este apartado, responde al guión utilizado para tal fin, el cual conforma el Anexo 1 de este documento y, a partir del cual, los entrevistados emitieron su opinión respecto a la situación actual y perspectivas del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

Resta decir que 42 entrevistas cuentan con grabación de audio, mientras que cinco fueron respondidas por escrito y tres más únicamente se encuentran en formato de matriz con las principales ideas captadas por el entrevistador.

1. Adriana Lobo

- En primer lugar el PDU debe ser conducido a partir de un órgano central que, además debería ser metropolitano. Aunque todavía estamos lejos de poder pensar en un órgano metropolitano, no se puede perder de vista la importancia que tiene.
- Es fundamental que exista una planeación central vinculante de las delegaciones. Ésta determinará con claridad la obligatoriedad de la vinculación del plan para después pasar a lo que las delegaciones pudieran decidir de manera autónoma.
- Si se descentraliza sin un plan claro, se le otorgará más dinero a las delegaciones y municipios, propiciando más corrupción con resultados catastróficos.
- Por último, sería esencial pensar en la educación técnica y manejo de mecanismos de transparencia con la que deberían contar los gobernantes.
- No es posible esperar que la Ciudad sea buena solo a través de la implementación de una lógica de mercado. Aunque esto tiene cosas positivas, también tiene algunos

⁵ No se cuenta con la autorización de los entrevistados para divulgar la información contenida; la cual, tampoco constituye una versión estenográfica de sus opiniones.

puntos relevantes que causan efectos negativos. En primer lugar la GENTRIFICACIÓN que, a la larga, es un problema social muy grave. En segundo lugar, que no haya planeación en la MOVILIDAD, por ejemplo la situación de Santa Fe, que aunque tenía la bendición del gobierno, se dejó principalmente en manos de la iniciativa privada. Luego la ACCESIBILIDAD que difícilmente se considera cuando se plantean proyectos sólo a partir de la iniciativa privada. Por último los ESTACIONAMIENTOS.

- Es importante buscar una mezcla social a través del uso eficiente de la infraestructura y esto sólo se puede obtener si, a partir del gobierno, se plantean reglas del juego muy claras que den certidumbre para que, a través de esto, el mercado pueda participar en un marco bien claro.
- Es una idea lejana pero necesaria. Para empezar, la planeación debería ser metropolitana. Se debería iniciar pensando en las grandes infraestructuras y equipamientos que tienen esta vocación. Se deberían crear instancias de coordinación a nivel de planeación que dirijan a los pocos proyectos que tengan fondos metropolitanos.
- Por otro lado, se debe tener la visión de una ciudad policéntrica. Actualmente el modelo económico de la ciudad no es policéntrico, parece que la CDMX sólo está fortaleciendo la zona donde se encuentra la mayor actividad económica.
- ¿Es una decisión crear una ciudad policéntrica? El esquema de inversiones no lo parece. Es primordial que el plan de desarrollo urbano sea capaz de vincular al mismo las inversiones. Se debe pensar en el *Transit Oriented Development*, procurando un mejor acceso al transporte y así mejor accesibilidad en toda la Ciudad.
- Se está haciendo poca inversión urbana alrededor del transporte para que se creen mecanismos para generar riqueza.
- Transporte + Espacio Público + Centros de Actividad = Plusvalía. Esta es una fórmula con la que debería contar cualquier área que se piense intervenir a través de un proyecto de gran escala.
- Aquí exigen un mínimo de vivienda de cierto nivel dentro de un edificio. Es importante mezclar tipos de usos. El tema de la permanencia con relación a la vivienda.

- Es esencial que el gobierno de la ciudad juegue un papel de piloto. Creatividad en la mezcla de vivienda.
- Asociaciones público-privadas para lograr este tipo de cosas donde sea muy claro lo que se gana a partir de lograr estas mezclas. Por ejemplo, al incluir comercio en Planta Baja, ésta no cuenta como un piso.
- La distribución equitativa no es deseable. Hay economías de escala en la agregación de las actividades. La palabra está mal elegida, lo que se busca es una mejor distribución de las actividades económicas.
- La competitividad urbana viene del desarrollo de las economías locales.
- Sí es viable trascender en esquemas monofuncionales. Esto funciona de manera similar que en la vivienda, la mezcla es deseable. Es importante fortalecer las características del local y de la zona en específico. Para lograr esto hay que profundizar en las características de cada lugar, en la especialidad que sus habitantes tienen, similar a como funcionan los grupos de artesanos.
- La Ciudad competitiva del futuro será necesariamente una que consuma menos energía tradicional y más energía limpia. La postura de la CDMX tiene que ser la más fuerte del país y estos son los cuatro temas más importantes a abordar:
 1. Sustentabilidad del transporte público debido a que mejora la calidad del aire, reduce el cambio climático, entre otros. Toda inversión en estos términos es importante. “La Dieta de autos” como cualquier otra dieta requiere de disciplina. Esto es lo que se necesita para tener un ambiente sano.
 2. Construcciones sustentables, con procesos claros y resultados esperados entendidas así desde el proyecto. El diseño juega un papel muy importante. Buscar espacios que se ventilen naturalmente, consumo de energía solar, tratamiento de agua, etc.
 3. Agua: Buscar opciones alternas a los actuales sistemas de manejo y administración del recurso.
 4. Residuos sólidos. Buscar ejemplos como “Waste to Energy”.
- Desarrollo intra-urbano diverso y plural donde se haga énfasis en los cuatro puntos mencionados anteriormente: transporte público sustentable.
- Es necesario buscar habilitadores que vayan de la mano con este tipo de desarrollo:

1. Mejores mecanismos de gobernanza que apoyen la transparencia, participación ciudadana, un gobierno abierto.
2. Mecanismos financieros. Es necesario usar más capital privado. Asociaciones público-privadas que deben funcionar unidas a la gobernanza, con reglas claras definidas desde arriba.
3. Se debe activar el mercado bajo ciertas reglas y con mucha transparencia.

2. Alberto Barranco Chavarría

- Es necesaria una ciudad en constante movimiento, que se actualice, que no le tenga miedo a los escenarios modernos, que no tenga el resabio de la preservación salvo en las áreas en donde evidentemente no hay forma, ni se debería tocar absolutamente nada.
- Jamás debe descartarse el hecho de que la gente participe en las decisiones; el asunto es encontrar líderes que lleven la voz de las personas para que no se pierda de vista la raíz ni la esencia de cada una de las comunidades.
- Cuando surge una idea de un conjunto habitacional o un edificio grande, inmediatamente se piensa en el problema del agua y vialidad. Hay gente que pierde hasta seis horas diarias en traslados; la gente que trabaja en Naucalpan, por ejemplo, se va a vivir a Chalco y hace tres horas de ida y tres de regreso.
- El problema es que ese crecimiento fue debido a las circunstancias, fue dándose sobre la marcha, nunca hubo un plan ni una armonía para ir ampliando la ciudad en segmentos. Lamentablemente, no hay conexión y se va improvisando. Una oferta de vivienda tiene que tener armonía porque de pronto se vuelven guetos: espacio para gente muy rica con grandes extensiones de tierra, mientras que la gente pobre se va a refugiar a los suburbios.
- Dejarle a los privados todo el paquete no es sano; ya se vio con los conjuntos y con las desarrolladoras de vivienda que compraron terrenos que no necesariamente eran los mejores sitios para la gente.
- El INFONAVIT no era lo mejor en relación a la construcción de casas por una razón: la corrupción. Muchas veces los dirigentes sindicales se metían en el negocio y conseguían a las desarrolladoras de vivienda, se volvió caótico.

- Un observatorio ciudadano, en donde se integrara gente de diversas disciplinas, con todos los puntos de vista de gente reconocida, podría dar cauce para que hubiera un aval independiente del gobierno.
- Tiene que haber una armonía con los diferentes elementos que constituyen el entramado urbanístico, desde las desarrolladoras de vivienda hasta organismos como la Secretaría de Desarrollo Urbano de la capital, la Secretaría de Desarrollo Urbano Federal, el INFONAVIT y el FOVISSSTE.
- Habría que buscar un replanteamiento de la ciudad haciendo polos a través de los cuales se pueda ubicar a las comunidades que se han apartado.
- Respecto a los megaproyectos, tendría que haber un plan integral para garantizar los servicios, un documento en donde se avale que el drenaje, vialidad, conexión con el transporte público, etc. Si se da un documento con esas características, se va a inhibir la posibilidad de protesta porque hay un aval con solvencia. En relación a la inversión en los megaproyectos, el mejor modelo sería una planificación con indicación centralizada donde el Gobierno de la Ciudad haga el trazo, participe, regule las obras que se realicen e invierta en ellas; si no se puede (que es la realidad), el siguiente modelo sería el de la participación público-privada.
- Debemos evitar que el desarrollo urbano aplaste la identidad. A veces los grandes conjuntos minimizan al ser humano y se va perdiendo la capacidad de asombro. Un programa de desarrollo de la ciudad debería contemplar el que no se pierda la convivencia y lograr un desarrollo urbano que armonice la integración comunitaria. Por ejemplo, la idea de que la gente comparta su carro es parte de un escenario en que la gente se va integrando.
- Hay que regularizar los asentamientos informales en conjunto. Actualmente, se regularizan sobre la marcha: dicen, “métales drenaje”, pero las casas siguen siendo las mismas; “métales energía” y a veces simplemente se cuelgan. Eso va creando un escenario de anarquía. Debe de haber una reglamentación estricta que se haga cumplir.

3. Alberto Kalach

- Se debe permitir construir más niveles, siempre y cuando se haga de manera general en una zona para que no haya afectaciones a los vecinos. Idealmente, reducir las huellas de construcción y rodear de verde los edificios. No se vale que un predio construya de más y le quite el sol o la ventilación a su vecino.
- El servicio del agua es uno de los pocos que funciona bien. No se puede poner en manos de inexpertos. Lo mismo sucede con las demás infraestructuras que necesitan de gente preparada en el tema para su buen funcionamiento.
- En cuanto al manejo del suelo de conservación hay que revisar el decreto de ANP, tomando la porción perimetral de la misma y generando un borde activado con vivienda, infraestructura, servicios y equipamiento que tengan frente hacia la ANP. De esta manera habrá miles de ciudadanos vigilando la conservación de estos sitios.
- Además se deben reforestar y que esta intención permee hacia la zona urbana a través de la plantación de árboles adecuados en calles y avenidas.
- El espacio público debe continuar siendo público, administrado y mantenido por el Gobierno de la CDMX.
- Para la recuperación de parques o de equipamientos en desuso o con un uso que dañe a la ciudad, se pueden establecer asociaciones público-privadas para la reactivación, el mantenimiento y conservación de las misas.
- La Planeación metropolitana debe existir y para lograrla, necesita de proyectos. Es necesario que una institución como SEDATU proponga una estructura general, que tenga una visión ordenadora y esté centralizada.
- En el tema de la vivienda en renta se podría correr el riesgo de una “congelación de rentas” como ya ha sucedido.
- Es esencial generar una ciudad más densa y con mezcla de usos.
- Se propone densificar, crear usos mixtos de vivienda y oficinas con comercio y servicios en planta baja, exentar la construcción de estacionamientos en los edificios.
- En cuanto a la creación de zonas especiales de desarrollo se propone reconvertir el uso de equipamientos que dañan el entorno urbano como las cárceles de Santa

Martha Acatitla o el Reclusorio Norte, completamente embebidos en el tejido urbano. Estas zonas pueden convertirse en espacios públicos verdes donde se propongan desarrollos de vivienda y oficinas que ocupen una huella mínima, contando con diversos servicios para la comunidad aledaña.

- La Ciudad policéntrica se puede lograr a través del Atlas de Proyectos para la Ciudad de México, AK propone una serie de ideas para generar la policentricidad al reactivar espacios abiertos en desuso, zonas aledañas a ANPs, estaciones de metro deterioradas, etc. Propone programas mixtos de equipamiento, vivienda, infraestructura y servicios.
- Es importante organizar los horarios en que el transporte de carga puede circular dentro de la Zona Metropolitana, así como el tipo de transporte que puede circular. Si se designan horarios nocturnos para estos vehículos, se reduciría en gran medida el tráfico y por lo tanto la contaminación ambiental. Además es importante que los grandes tráilers no puedan acceder a la zona metropolitana, debiendo necesariamente cambiar de tipo de vehículo antes de transitar por esta área.
- Para la movilidad es necesaria la exención de estacionamientos en los radios cercanos a las estaciones de metro para promover el uso del transporte público. La ubicación de estos se va aumentando conforme se aleja de la estación.
- El proyecto que contempla la recuperación de los Lagos de Texcoco, Zumpango, Chalco y Xochimilco no solo es viable, sino que es más económico que lo que significan los proyectos de túneles y estaciones de bombeo. Una de las estrategias consiste en la recuperación de los canales urbanos, al hacerlos a cielo abierto. Además AK propone una serie de proyectos de menor escala en vasos reguladores y grandes espacios abiertos donde el eje principal es el agua.
- La participación ciudadana puede ir en detrimento de las visiones de Ciudad debido a que los ciudadanos no son expertos en estos temas. AK paragona el diseño y la planeación de la ciudad con el vuelo de un avión, donde el piloto es quien lo maneja y la tripulación se sienta ordenadamente atrás. Así, el diseño y planeación de la ciudad debe estar en manos de expertos capaces de entender las problemáticas y decantarlas en soluciones claras. La comunidad tiene derecho a conocer estas soluciones a través de la presentación de las mismas por personal experto en el manejo de grupos sociales.

4. Alfonso Iracheta Cenecorta

- La Ciudad de México tiene una diferencia muy importante en relación con una entidad federativa que es la hiperconcentración de la población en un gran espacio. En otras entidades federativas hay un sistema de ciudades que tienen una cierta independencia y autonomía, por eso requieren de diferentes autoridades, pero el caso de la Ciudad de México es diferente porque es una gran unidad.
- La Ciudad lamenta mucho que en la Reforma Política no se esté tomando seriamente el tema metropolitano, porque se analiza desde el punto de vista social, económico, ambiental y territorial, la gran Ciudad de México es una unidad; desde este principio ¿cómo resolvemos las relaciones económicas para que los inversionistas tengan reglas claras entre los diferentes territorios virtuales que conforman a esta unidad?
- Los límites territoriales son rayas virtuales que no consideran las dinámicas de unidad territorial; en este contexto, el Gobierno Central, la Reforma Política y el sistema de planeación deben tener una visión acordada, coordinada y alineada con el Estado de México, para que la Ciudad de México se entienda como parte de algo mayor. Esto implica un gobierno central con la misma capacidad que tiene un gobierno estatal y con la misma soberanía que tiene una entidad federativa, para poder convenir en los mismos términos con otras entidades con las que comparte problemáticas (como son los estados de Morelos, México, Puebla, etc.). Por lo tanto, tienen que diseñarse mecanismos de coordinación con otras entidades.
- El Gobierno Central tendría que relacionarse con las alcaldías como lo hacen los gobiernos estatales con los municipios; sin embargo, si se determinaran mediante el artículo 115 habría problemas como los que actualmente presentan los municipios conurbados. En el otro extremo puede estar un Gobierno Central que actúe sin tomar en cuenta las necesidades y opiniones de los gobiernos locales y de sus ciudadanos.
- Debe buscarse un equilibrio y poner candados; buscar que por Ley las entidades federativas tengan la obligación de elaborar el plan de la región metropolitana y que éste sea acordado con las delegaciones y los municipios; aprovechar la reforma política para que haya cambios en materia de obligatoriedad del plan metropolitano como el proyecto que organiza a la metrópoli y cada gobierno local actualice sus respectivos planes. Estos planes tienen que ser participativos, de largo plazo y con continuidad a través de las administraciones.

- El otro candado tiene que ver con la ejecución y con las consecuencias por incumplimiento de planes y proyectos; es decir, normatividad clara para los proyectos de ciudad.
- En relación con el mercado y el estado, el gobierno mexicano abdicó de su responsabilidad de ordenar a la ciudad y se lo dejó a los mercados, la evidencia es la distribución de los conjuntos habitacionales con las condiciones que se les dieron la gana a los desarrolladores, porque no hay reglas. Los mercados legal e ilegal han conducido buena parte del desarrollo urbano; al estado le corresponde poner reglas. Cuando hablé de normas y reglas me refiero a que cuando un delegado o un alcalde se siente con un desarrollador, tome decisiones sobre el plan y, de no ser así, existan sanciones correspondientes por incumplimiento. Desde el plan se deben poner los no, “aquí no porque es zona de riesgo”, “aquí no porque es zona patrimonial”; primero hay que determinar dónde se puede urbanizar y, entonces, concentrar ahí los incentivos para los inversionistas. Debe haber una intervención para coordinar las intervenciones del estado y reconocer que se requiere de la inversión privada.
- En cuanto a la recuperación de plusvalías, primero hay que tener una valuación de los predios, reconocer la valorización que tienen por medio de la implementación de normas o por la introducción de infraestructuras. El dueño que no invirtió en su predio podrá recuperar las ganancias de esa inversión mediante la captación de impuestos. Eso implicaría hacer un análisis de las plusvalías que se generan con cada acción pública y tener una serie de mecanismos como derechos de desarrollo, predial flexible, entre otros. Para ello se requiere orientar el desarrollo urbano, medir cuánto vale la ciudad y financiar el desarrollo de la misma.
- Respecto a la vivienda para personas de escasos recursos, hay que cambiar a la CORETT y crear el Instituto Nacional del Suelo, que tenga un programa de oferta de suelo bien localizado para pobres.
- Hay más espacio en el Estado de México, por eso se debería llegar a un acuerdo metropolitano y crear polígonos de urbanización popular con lotes de servicios para familias de menores ingresos. Los políticos no entienden que el Estado de México puede ofrecer suelo más barato. Hay que crear figuras como el urbanizador social (podría ser un arquitecto o urbanista) que estén certificadas por el gobierno; es decir, un personaje que genere procesos de urbanización legal y formal con certificación gubernamental.

- Podría retomarse la experiencia del Consejo Metropolitano de Guadalajara, en donde el más rico acepta que, por su vecindad con un municipio más pobre, requiere inversiones ya que esa pobreza también la afecta. Hay que compensar por los impactos negativos que puede generar la desigualdad entre territorios de la metrópoli. El Gobierno central puede coordinar, pero tiene que conocer muy bien la situación social de las unidades territoriales.
- En el tema ambiental y de cambio climático, las ciudades son las principales emisoras de GEI, por lo cual deben avanzar hacia sistemas económicos sustentables; por ejemplo, a un sistema de transporte de bajas emisiones. En la Ciudad de México (que se encuentra en una cuenca tanto hídrica como atmosférica y que comparte con otras entidades federativas) debe darse un acuerdo con reglas y sanciones para que las entidades hagan lo que deben y no lo que quieren. Hay que considerar la geografía y al ambiente, crear una ley y no quedar a la voluntad de las entidades.
- La agenda urbana debe incluir los siguientes temas: espacios para la más alta productividad; construcción y actualización de las infraestructuras (mediante la recuperación de las plusvalías); calidad de vida y equidad (cercanía a usos del suelo y a infraestructura, mayor ingresos y mejores condiciones de vida); sustentabilidad y sostenibilidad; gobernanza que cruza a todos los demás aspectos e instrumentos para cobrar plusvalías y equilibrar las cargas del desarrollo urbano.

5. Alma Carolina Viggiano Austria

- El gobierno estatal debe tener la facultad, en conjunto con los municipios respectivos, de desarrollar instrumentos de coordinación obligatoria en las materias que sean declaradas de interés metropolitano; de elaborar el plan metropolitano al que deberán sujetarse los planes y programas locales, y de la promoción del ordenamiento y gestión de las metrópolis interestatales.
- Los municipios deben tener la facultad de celebrar convenios y la constitución de organismos de colaboración con otros ayuntamientos para facilitar la prestación de servicios, la realización de obras públicas, la resolución de problemáticas compartidas, la coordinación técnica y financiera, y la realización de actividades de interés común.
- El estado no debe renunciar a la tarea de planificación urbana bajo ninguna circunstancia.

- El Gobierno de la República tiene la oportunidad histórica de impulsar una gran reforma urbana en la que se establezcan las bases para el desarrollo equilibrado en todo el país.
- Establecer planes de desarrollo urbano que establezcan zonas habitacionales residenciales y populares en cualquier parte de la ciudad, con la participación de la sociedad.
- Se debe propiciar la creación de fuentes de empleo y servicios en los municipios conurbados.
- Homogeneizar leyes y reglamentos para generar condiciones similares en todo el territorio conurbado. Aunado a ello debe implementarse un esquema para la captura de plusvalía para evitar la especulación y el desorden.
- Debe impulsarse un plan metropolitano y apoyar a los municipios conurbados con recursos para enfrentar las necesidades y retos de un crecimiento acelerado, creando un fondo común para la realización de obras y acciones metropolitanas.
- En la Cámara de Diputados no se tiene conocimiento de que exista algún esquema, lo único que se conoce es la Norma 26 que tiene como objetivo la construcción de vivienda de interés social y redensificar la ciudad.
- Se necesita un instrumento normativo que sirva para que las clases populares tengan acceso a vivienda en zonas con servicios, la creación de polígonos donde se otorgue subsidio dependiendo de la accesibilidad, del nivel de urbanización y de servicios públicos; no obstante, dejaría con menor apoyo a los perímetros más alejados o menos urbanizados.
- En la actualidad los bancos han desarrollado esquemas competitivos de créditos para el acceso a la vivienda y ello es una muestra de que el mercado, en términos de competitividad, puede participar en la satisfacción de necesidades bajo las normas que especifique el Estado.
- El Estado ha comenzado a flexibilizar su política de acceso a vivienda. Para dar créditos más accesibles, es recomendable promover reformas orientadas a la competitividad de los esquemas públicos y los que ofrece la banca.
- En principio es necesario contar con una nueva Ley de Desarrollo Urbano que otorgue facultades y obligaciones a la federación, a las entidades federativas, municipios y al Gobierno Federal; así como tener una reforma constitucional que

garantice el derecho a la Ciudad en donde se ponga especial atención en la creación de una ciudad resiliente y de espacios públicos.

- Hay que realizar planes de desarrollo urbano y, si del diagnóstico y estudio se desprende que en algunos casos puede haber mixtura, considerarla con reglas muy claras que no den margen a la discrecionalidad y corrupción, con base en diagnósticos y estudios integrales y con proyección de largo plazo.
- Se debe redensificar la ciudad para reducir distancias y compaginar diferentes usos de suelo.
- Antes de construir nuevas viviendas, hay que procurar la rehabilitación de viviendas en mal estado o utilizar ruinas industriales para construcción habitacional; después, propiciar la construcción de vivienda de interés social en más zonas de la ciudad.
- El transporte es un tema muy relevante para la ampliación de áreas verdes dentro de la ciudad y la creación de espacios peatonales. Es necesario un buen sistema de transporte público, eficiente y amable para propiciar que la gente deje sus vehículos.

6. Andrés Flores Montalvo⁶

- Hay una falta de planeación de ciudad, desde 2003 el PGDU no se ha actualizado, no hay una integración de visiones y consensos, ha generado que los proyectos que se promueven sean de forma pragmática o de intereses económicos que no están orientados a construir un proyecto de ciudad bien establecido que consense todos los sectores de la sociedad. El Gobierno de la Ciudad debería de tener esas atribuciones de planeación de la ciudad y traducirlas en un programa de desarrollo urbano.
- Hay muchos conflictos entre SEDUVI y las delegaciones en cuanto a la regulación del uso del suelo. Hay una sobrerregulación, tenemos 29 normas de ordenación más los programas delegacionales y los programas parciales, lo cual fragmenta la gestión del uso del suelo en el territorio. El Gobierno Central tiene que aglutinar la orientación del desarrollo para evitar la sobrerregulación y la fragmentación que beneficia a unos pocos y castiga a la mayoría.
- La importancia de que el Gobierno Central tenga el poder de concentración de esa visión de ciudad permite hacer planes de manera integral. Hay dos observaciones: 1) que no se limite al Distrito Federal y que conecte con los municipios conurbados y 2) integrar la visión desde abajo, desde las delegaciones; en ese sentido se debe proponer la consulta de los diferentes órganos cuando se hagan los planes y realizar un proceso de consulta a nivel local, dependiendo del tipo de proyecto, con especialistas, y con dependencias locales a nivel ciudadanía.
- Es importante la transparencia total en estos procesos ya que es lo que da certidumbre y evita malos usos.
- La Ciudad de México ya se expandió más lejos de los límites que estaban establecidos originalmente y no respeta ningún límite político. Hay que establecer mecanismos de coordinación metropolitana e instancias con poder para planear a esa escala, y planear a largo plazo. Normalmente las autoridades locales tienen plazos cortos, 3 o 6 años; pero para planear en la ciudad se necesita una visión de largo plazo, sumar compromisos no sexenales que trasciendan por lo menos de 10 a 15 años o incluso de 20 a 50 años.

⁶ En esta entrevista participaron otros dos especialistas del centro Mario Molina: María del Carmen Valdez Berriozábal, Líder de Proyecto en Desarrollo Sustentable y Josué Israel Ríos Martínez, especialista en Desarrollo Urbano.

- Hay un programa de ordenación de zona metropolitana del valle de México con estrategias de materia de uso de suelo e infraestructura. Tenemos muchos instrumentos, tenemos herramientas, pero el reto está en la voluntad política que es lo que se requiere para que el programa opere.
- Mi experiencia más cercana es la ambiental y creo que la CAME es la más exitosa en coordinación, hubo intentos para transporte y vialidad, vivienda y desarrollo urbano, pero no hubo cooperación. La CAME tuvo algún éxito porque había fondos y fideicomiso en la que las dos entidades aportaban; ahora aportan 6 entidades lo que genera bastante más interés en desarrollar proyectos: si todos aportan, todos quieren que haya beneficios.
- Se tiene que incluir ciudadanos, la ciudadanía de estos instrumentos puede ayudar a que haya continuidad en las políticas y que éstas se planteen con mecanismos que aseguren continuidad en los proyectos. Solamente los ciudadanos pueden asegurar que se continúe.
- El tema de la reforma urbana es fundamental, estos instrumentos se tienen que simplificar o vincular, ese sería un gran avance porque se sobreponen; la planificación de una sola visión ayudaría mucho con la planeación del desarrollo urbano.
- Hay separación en la normatividad y en los instrumentos de planeación. Los instrumentos para el desarrollo urbano están separados de los instrumentos ambientales y eso viene desde el diseño de la administración pública federal: el desarrollo urbano está separado de la protección y la gestión ambiental. El ordenamiento territorial se da por separado, incluso se contraponen, y es natural con un diseño así que haya estos conflictos e inconsistencias. Hemos insistido mucho en la coordinación y la integralidad de las políticas desde los aspectos sociales y ambientales.
- La separación es un gran problema, hay que integrar la política urbana y ambiental, no creo que sea descabellado integrarlos en un solo tema; pero jurídica e institucionalmente se debería definir una ruta crítica, preguntarse si es el camino que hay que buscar para simplificar problemas en el uso del suelo.
- La ciudad está contenida por el Estado de México. Más allá de la sustentabilidad de lo que ya está construido, hay zonas subutilizadas que podrían redensificarse y que requieren ir de la mano de una buena planeación y de la gestión. Hablar de la sustentabilidad es hablar de cómo la ciudad ya construida consume sus recursos de manera más eficiente.

- La arquitectura institucional es consecuencia de una visión: primero hay que llegar a esa visión y luego construir la arquitectura y los instrumentos, esa sería la lógica. No está clara cuál es la visión de ciudad, lo que hace falta es coordinarla; sin embargo, parece que hay intereses encontrados.
- Se tiene que llegar a un balance entre las fuerza privadas del mercado y de la población; hay que reconocer que el mercado siempre va a buscar el mejor beneficio. El gobierno debe guiar el mercado económicamente con instrumentos (como predial base suelo) que puedan impulsar el desarrollo de predios subutilizados, que capturen la plusvalía y puedan ayudar a que se redistribuyan los beneficios. El gobierno orienta el mercado hacia las mejores zonas o prioridades, pero tiene que controlar con otros instrumentos como polígonos de actuación, mínimo de porcentaje, mínimo de vivienda social y con mezcla de usos de suelo, debe garantizar las cosas que de manera natural el mercado no haría. Lo ideal es llegar a una mezcla.
- El mercado dirige el desarrollo urbano desde los años 80. El gobierno debe fomentar el uso social y ambiental del suelo y el reparto equitativo de las rentas urbanas, debe haber una intervención pública para cambiar el rumbo del desarrollo urbano de ciudades dispersas, lo cual requiere regulación del suelo.
- No satanizo las asociaciones público privadas, creo que es un buen instrumento siempre y cuando el objetivo de visión de ciudad esté en línea, se manifieste y se haga público. Es por una mala comunicación de los proyectos que se ha satanizado a las inversiones público privadas; sin embargo, sí hay modelos que pueden ser ganar-ganar. Es importante que se construya un estado sólido para sobreponer el interés público sobre el privado, que sea fuerte para imponer el bien generando un proyecto de ciudad. Socializarlo y hacerlo transparente le da fuerza.
- En cuanto a la captura de plusvalías, cuando se hacen las intervenciones urbanas, pocas veces se aprovecha un nuevo planteamiento de la zona que va a verse favorecida; sí pueden hacerse instrumentos de captación directamente en beneficio económico. También afecta la priorización que se hace del presupuesto, se han destinado muchos recursos para inversión de segundos pisos y de puentes vehiculares que no benefician al mayor porcentaje de la ciudad, pero son muy vistosos y políticamente atractivos.
- Existen varios instrumentos de gestión de suelo que a nivel nacional no han sido explorados, se requiere de un mayor estudio de las condiciones jurídicas y normativas como predial base suelo para distribuir las cargas urbanas. Por ejemplo,

en vez de que el predial se cobre con base en el valor de la ubicación del terreno más la construcción, la propuesta es que la base del predial sea únicamente la del valor que tiene el predio. En Mexicali ese sistema se aplicó desde hace unos años y logró mejoras importantes. Otra propuesta sería crear un banco de suelo que incluya a la parte privada, y donde el gobierno facilite suelo u oriente las inversiones. Se puede constituir un fideicomiso o un marco jurídico específico sobre todo en zonas para deterioro o zona industrial en desuso.

- En otros países se ha construido un ente privado-público para regeneración urbana a sabiendas de que uno de los problemas de la ciudad es que no tiene suficientes recursos para invertir en suelo. En Aguascalientes y Puebla ha existido esta reserva territorial, el problema es que la orientan en las zonas periféricas. La vivienda de interés social debe estar bien ubicada, el dilema es que no da la rentabilidad. El gobierno debe orientar la vivienda a zonas bien ubicadas de la ciudad, pero garantizando que al menos el 40% de la vivienda sea para población de escasos recursos.
- El tema de la Norma 26 -que es una norma controversial, a reserva de las críticas- es una buena idea si se sabe democratizar y aterrizar bien. No toda la Norma estaba mal, al final tuvo el fallo de que no regulaba el precio de venta, por lo que los departamentos se vendían más caros y ya no eran de interés social; no obstante, se pueden analizar sus virtudes para evitar los problemas que se detonaron. Una solución es incorporar vivienda en renta manejada por el estado. El INFONAVIT está empezando a manejar ese esquema con opción a compra; estos esquemas son fáciles de controlar y pueden destinarse a la población objetivo.
- La Ciudad de México, a pesar de su tamaño, sigue funcionando de manera monocéntrica y tiene polos como Santa Fe. Una de las soluciones es el desarrollo orientado al transporte que ayude a determinar qué zonas se pueden densificar. La esencia es reconocer que poner vías de una zona a otra, las detonará económica y habitacionalmente. Analizar la planeación de diferentes rutas, podría consolidar diversos polos repartidos en la sociedad. La visión sigue reforzando lo que ya tiene demanda. El problema es que se dan los permisos y se elevan las densidades máximas permitidas, pero no se ligan a la infraestructura; hay que revisar los instrumentos y hacerlos mandatorios para que sean acorde con las zonas.
- Una ciudad compacta se refiere a aprovechar el suelo servido de manera eficaz. El problema es conocer qué nivel de densificación puede aguantar, qué margen o umbral tenemos para crecer; al respecto, hay que tener cuidado con los efectos

negativos (como la expulsión de población), por lo cual es necesario tener estudios técnicos.

- Hay mucho prejuicio contra la densificación; sin embargo, es una buena idea ya que reduce costos de la ciudad. No obstante, hay que verla integralmente porque puede tener consecuencias negativas. Se debe cambiar el modo en que nos movemos en la ciudad, tener un transporte seguro, accesible y confiable.
- En las periferias no tienen equipamiento porque no cumplen con los requerimientos mínimos; sí se puede hacer la vinculación, pero no se puede ejercer hasta que esté la infraestructura necesaria; por lo tanto, se requiere la revisión de la provisión del equipamiento. Con la planeación, el gobierno tiene que adelantarse a la construcción, el beneficio que explote el privado tiene que estar ligado a la provisión de los servicios.
- En el plan debe estar plasmada la función social y ambiental del uso de suelo con instrumentos que permitan separar los derechos de desarrollo de los de propiedad y que permitan distribuir cargas urbanas y todo lo que implica la función social del suelo; es indispensable que haya instrumentos básicos y económicos del uso del suelo.
- En general, el plan debe incluir el tema del cambio climático; la movilidad urbana; el agua; la gobernanza gubernamental; el monitoreo y el seguimiento del instrumento; la participación activa de los ciudadanos en el cuidado y seguimiento del proyecto; espacios que defiendan el programa con un proyecto de ciudad a mediano y largo plazo; equidad para asegurar la distribución del ingreso a través de los impuestos, tasar a la gente que tiene más recursos a través del predial y etiquetar y distribuir los recursos a la gente menos favorecida.
- El PGDU tendría que tener una visión clara y de largo plazo y ser un elemento de justicia, equidad, metas y estrategias claras e indicadores de avance y de éxito muy concretos.
- La visión de sustentabilidad va más allá, es la de una ciudad que usa eficientemente sus recursos; no por tener un techo verde vas a ser sustentable y si sigue creciendo de manera dispersa es peor. Se debe reconocer la forma en que la ciudad se construye; enfocarse en el transporte, en que tenga una forma compacta y en ofrecer diversidad de modalidad. Es difícil que una ciudad de 20 millones pueda llamarse sustentable por los impactos que genera. Lo que se haga tiene que traducirse en calidad de vida, todo requiere dinero.

- El manejo del agua es un tema primordial que puede mejorar y ser más eficiente, hay que hacer programas de captación de agua pluvial, por ejemplo.
- Respecto a la transparencia, se debe habilitar de manera más inmediata la información, tener un gobierno abierto y accesible tanto en las páginas gubernamentales como en las ventanillas.
- SEDUVI no tiene indicadores ni genera información para que se tomen las mejores decisiones. Hay que sistematizar una base de datos abierta y útil.

7. Antonio Azuela de la Cueva

- Las facultades del gobierno central y del gobierno delegacional se tienen que resolver con la nueva constitución, sobre las bases de las obras que ocurren en su territorio, el problema es saber cuál es el umbral de esas obras.
- El gobierno central va a tener que decidir sobre las obras grandes y dejar las pequeñas; el problema va a ser definir qué se entiende por grande y qué por pequeña. Las alcaldías deberían tener un rol más importante que el que tienen las delegaciones ahora porque hay obras que afectan a toda la ciudad. Ese sería un principio para legislar; pero eso no lo va a resolver el programa de desarrollo urbano. Es una pregunta para la constituyente.
- Se tiene que prever un marco para que se exprese el conflicto de otra manera, hay que modificar el marco legal, tener mecanismos para solucionar los conflictos que surgen y evitar la existencia de figuras políticas que permitan al gobierno realizar grandes obras sin preguntarle a la gente.
- La transferencia de potencialidades y los sistemas de actuación son inventos para evitar preguntar a la población, hay que reformar el marco legal para que los colonos sepan antes y puedan intervenir; aunque no quiere decir que tengan necesariamente la última palabra. Los empresarios tienen que aceptar la intervención de los ciudadanos, si no quieren preguntar están en la prehistoria; la democracia no funciona así, se debe preguntar a la población.
- Estamos creando un régimen y un déficit de legitimidad muy grande.
- Los tipos de participación se complementan. Hay problemas en la representación política y esos problemas se pueden abordar en el proceso constitucional, pero no estamos hablando en el marco del PGDU sino en la transición del constitucional.

- El PGDU no tiene que cambiar el fenómeno de los megaproyectos; se hicieron obras que contradecían el programa.
- Creo que no hay las condiciones políticas para hacer el PGDU en este momento porque todas las preguntas que surgen son de tipo constitucional. ¿Qué estamos haciendo discutiendo del desarrollo urbano? ¿Cuál es la urgencia de cambiarlo cuando lo que está ocurriendo en la vida política de la ciudad es la constitución? No hay urgencia de sustituir el programa. El PGDU tiene que ser de un horizonte temporal más largo, ¿por qué tenemos que revisarlo cada cinco años? Si se olvidan del programa de desarrollo urbano no pasa nada.
- Hay reglas generales que no tienen que estar previstas en el Programa, ¿para qué se tiene que definir? Si no está en el programa no pasa nada. Es el momento de las decisiones constitucionales, ya vendrá un programa de resiliencia.
- ¿Cuál es la novedad? Es un concepto importante en todo el mundo, pero ¿qué nos va a dar que no teníamos? ¿Que haya páginas que hablen de eso? ¿Es más urgente que la Constitución? ¿No nos podemos esperar un año? Nos podemos concentrar en responder las preguntas de la Constitución.
- El desarrollo urbano tiene que considerar al medio ambiente; sin embargo, hasta ahora lo ha atacado. La propuesta desde hace varios años es la de fusionar el ordenamiento ecológico con el desarrollo urbano; es el momento de tratar de meterlo en la Constitución. Existe la madurez suficiente para fusionarla.
- Los académicos hacemos paper y lo andamos circulando para ver quién hace caso. Lo que hay que hacer es “bombardear” a los políticos con ideas. La Constitución es una oportunidad única. ¿Qué es lo que tienen en común la Constitución y el PGDU? Que son marcos regulatorios; pero uno de más alto nivel, entonces ¿con cuál me voy? Si hay alguien haciendo el PGDU está bien; pero va a tener que volver al de la agenda constitucional.
- Sí hay un diagnóstico muy acertado de que el mercado le está ganando al Estado. Necesitamos una nueva definición del interés público que no sea la del viejo régimen y que puedan interpelar las relaciones sociales, una reinención del interés público donde participen fuerzas reales. Hay unos sectores recalcitrantes que no quieren hablar con otros, pero creo que hay académicos, organizaciones civiles y empresarios dispuestos a participar. Eso es el arte de la política, reunir todas esas fuerzas. Esa es la política y eso es en lo que estamos.

- Hay una posibilidad real de ayudar al pueblo, en enero vamos a saber si esto llevó a algo interesante. Es difícil que sea realmente novedoso, pero no imposible. Vamos a ver cómo se portan los actores políticos.
- Los que nos dedicamos al desarrollo urbano tenemos el reto de pasar el mensaje de los temas importantes; el desarrollo urbano es parte del principio de la constitución, tenemos que lograr que a los políticos les llegue el mensaje de que la ciudad está en el centro de la Constitución. Curiosamente, en el PGDU es dónde está la visión de ciudad; no es una visión de largo plazo, no es posible que cada 5 años se cambié.

8. Avellino Méndez Rangel

- Las facultades en ambos órdenes de gobierno deberán estar regidas por el conocimiento de que es el pueblo el que manda y el gobierno quien ejecuta ese mandato, inversionistas y desarrolladores forman parte del pueblo y son una evidente minoría, el papel de estos no debe de estar por encima de la actuación de cualquier otro ciudadano.
- El Gobierno Central deberá tener mano sobre leyes, normas y programas generales de desarrollo urbano que velen por el interés general de la ciudad, sin olvidar que localmente existen particularidades que únicamente se conocen con el actuar y trato cotidiano con el territorio.
- En materia de desarrollo urbano los planes y programas delegacionales deberán realizarse en y desde los gobiernos locales con la mínima intervención de la instancias del Gobierno Central guardando las previsiones de la ley necesarias para garantizar la participación democrática de los ciudadanos y una formulación apartidista de planes y programas. En un gobierno con vocación democrática, emitido del pueblo y para el pueblo, es la gente la que debería tener el poder y el gobierno debe “mandar obedeciendo”.
- La lógica del mercado es muy simple: menor inversión para obtención de mayor ganancia; en ese esquema no hay cabida para el beneficio de los ciudadanos, sino única y exclusivamente para quienes tengan el poder adquisitivo para “comprar” beneficios. El gobierno debe tener como tarea principal garantizar beneficios a todos los ciudadanos por igual y nunca deberá estar el bien particular por encima del bien público. Dicho lo anterior, conjuntar “virtuosamente” el esquema del mercado y el esquema de la intervención gubernamental resulta una contradicción que

únicamente podrá ser funcional si se norma adecuadamente y se vela antes que nada por el interés colectivo.

- Lo ideal sería que existieran mecanismos de coordinación efectiva que garantizaran leyes, normas, ordenamientos y políticas públicas, si no iguales, por lo menos parecidas.
- La Ciudad de México es más una megalópolis y por sus características requeriría de una forma de organización sectorizada y territorializada que funcione los 7 días de la semana, los 365 días del año y que tenga funcionarios con conocimiento de los temas a tratar, además del territorio del cual es responsable, para hacer un análisis diario de los problemas y buscar soluciones inmediatas.
- La lógica de “que pague más el que gaste más” sigue siendo un esquema funcional en materia de propiedad y renta del suelo urbano, pero dicho esquema sólo será eficaz si existe un adecuado análisis de la situación particular, además de ordenamientos y normas que pongan candado a los cotidianos intentos de desarrolladores y empresarios de evadir reglas y pagos para obtener mayores ganancias. En dicho análisis es indispensable la participación del gobierno local pues es quien conoce la realidad asentada en su territorio.
- Ninguna norma deberá buscar empatarse con el mercado; la norma deberá ser emitida por el gobierno quien buscará una forma de participación del mercado que no vaya en detrimento del ciudadano con menores recursos. Será el gobierno quien determine esquemas de acceso a vivienda de interés social a las clases menos favorecidas. Permitir la entrada del mercado a estos instrumentos normativos es regresar a los vicios que ostentó durante muchos años la “famosa” Norma 26, hoy tan criticada y vilipendiada. En todo caso, la participación de los desarrolladores e inversionistas deberá limitarse a intervenir únicamente en la construcción de las viviendas, pero nunca a la venta de las mismas.
- Es indispensable una Ley de Vivienda Popular y sus consecuentes normas. En ese sentido, deberá ser muy clara la forma de asignación de la vivienda a través de créditos y apoyos otorgados por el gobierno que eviten tanto el corporativismo partidista como la “venta” de vivienda popular a clases medias o altas, solo por tratarse de zonas de alto valor urbano.
- Con la actual crisis económica del país las actividades mercantiles en el territorio se vuelven el sostén de muchas familias, algunas regulares y otras tantas irregulares; es precisamente en el tema de la regularidad donde la mixtura debe convertirse en un hecho (aunque en papel no lo sea). Las zonas monofuncionales se han visto

rebasadas y es necesario regular dichas actividades económicas sin atentar contra la competitividad, para ello es indispensable que se establezcan normas claras sobre dicha mixtura y así evitar que sean los inversionistas privados los más beneficiados ante dicha apertura.

- Otra acción clara para lograr una distribución equitativa de las actividades económicas en el territorio es garantizar el respeto a las economías locales con tradición (en algunos casos milenaria como es el caso de Xochimilco) evitando la competencia desleal; es decir, asentamientos de grandes consorcios comerciales en su territorio; nuevamente, las atribuciones sobre el particular deberán recaer en el gobierno local.
- Se debe lograr el respeto y cuidado del ambiente a través de una zonificación clara que garantice la permanencia de zonas de reserva Ecológica y Áreas Naturales Protegidas; impulsar actividades económicas vinculadas a la producción rural, a la agro ecología y al eco turismo; fomentar actividades agro-ecológicas y productivas en zonas urbanas y habitacionales como huertos urbanos, azoteas verdes, cultivos hidropónicos y captación de agua de lluvia y cría de animales de traspatio; evitar el crecimiento de asentamientos en zonas de recarga de mantos acuíferos, y, por qué no, una ley de expropiación para todas aquellas construcciones (vivienda, proyectos comerciales, etcétera) que incumplan con el ordenamiento urbano ambiental, la expropiación se haría en beneficio del gobierno local y serán destinada para garantizar el suelo de la vivienda de interés social.

9. Bernardo Baranda

- Tener una ciudad mucho más conectada, mucho más compacta y mucho más coordinada. Inclusive yo diría que son las tres “C’s”. El conectar incluye, desde luego, tener una mayor oferta de servicios de movilidad que sean de calidad, ya sea en transporte masivo o con mejores caminos para caminar y para andar en bicicleta.
- Le hemos dado demasiada prioridad y demasiada importancia a podernos mover en automóvil; como lo estamos viendo, es una falsa ilusión. Debemos empezar a desalentar mucho más activamente el uso del auto porque ya tenemos todas las consecuencias negativas: contaminación, congestión, accidentes, pérdida de calidad de vida; es importante reducir también la cantidad de espacios para estacionarse.
- Nosotros estamos trabajando mucho con la SEDUVI al respecto; vamos a tener muchos edificios y es absurdo que se les siga pidiendo, sobre todo en la zona central, un treinta por ciento de estacionamiento. Si quieren construir ese número de

estacionamientos porque el mercado lo dictamina, entonces hay que empezar a poner un impuesto, un tipo de cobro para que todo ese dinero se vaya a mejorar el transporte público. Se hace en algunos lugares y se llama cambiar mínimos por máximos; después de cierto nivel de cajones, el desarrollador empieza a pagar y ese recurso se destina mejorar las opciones de movilidad.

- El gobierno central debe ser flexible porque los planes muy rígidos no funcionan tan bien, debe marcar la visión, las zonas estratégicas y los principios rectores; lo de los consensos sería la tercera "C": coordinación.
- En cuanto a la ciudad central, hay lugares con mucho potencial; ahí está la colonia Doctores, la colonia alrededor de la Zona Rosa, la colonia Narvarte, el Centro Histórico o el oriente, que tienen todavía muchas deficiencias.
- Es necesaria una visión de ciudad, quizá se pueden hacer visualizaciones, maquetas, cosas que ayuden a comunicar mucho más fácilmente y, en la medida de lo posible, llegar ahí.
- Los megaproyectos, en primer lugar, deben contar con transporte público, ser fáciles de caminar y con permeabilidad. Se busca uniformar mucho y maximizar ganancias; nosotros tenemos ocho principios del desarrollo orientado al transporte, si cumplen con esos principios, no le veo tanto problema. En un megaproyecto debe de haber permeabilidad, facilidad para acceder a pie y en bicicleta, que no sea tan intensivo el uso del auto ni un centro comercial con puro estacionamiento; que sea una mezcla de usos de suelo y que esté en lugares bien conectados.
- El gobierno central debe de gestionar de una manera transparente y efectiva; en la medida de lo posible, reducir la corrupción que sabemos que hay con nuevas obras. La ciudadanía ya no acepta que se hagan cosas "en lo obscuro", ilegalmente o privilegiando la ganancia.
- La SEDUVI necesita trabajar más de la mano con la Secretaría de Movilidad y con el Estado de México, no veo cómo se puedan hacer planes sin la integración de todos.
- Hay que fomentar la mezcla de usos de suelo y priorizar la movilidad no motorizada desde el diseño urbano y la inversión: en lugar de invertir en calles, invertir en transporte público, banquetas, áreas verdes, etc.
- Hay que buscar instrumentos; está el Fondo de Movilidad que tiene la SEMOVI; si se hace transparente, creo que los desarrolladores estarían dispuestos a entrar, porque ellos también están consientes de que hay lugares como Santa Fe que valen

menos debido a la gran congestión que hay, al contrario de las zonas que están bien conectadas.

- Es necesario tener una estrategia de comunicación en varios niveles. Hay que buscar captura de valor e inversión en zonas menos favorecidas; apostar a que las nuevas zonas no se desarrollen si no están cerca o si no incluyen transporte masivo (reducir el uso del auto creo que es lo mejor que puede hacer); tratar de no construir en lugares que no son aptos (que no haya inundaciones o estén en barrancas). Sé que es muy difícil controlar eso, pero es lo que hacen en las ciudades. decir en qué lugares no se puede construir.
- Las asociaciones público-privadas también pueden funcionar, hacer, como le llaman en Estados Unidos *Business Improvement Districts*, donde se ponen de acuerdo y mejoran tal zona, pero de una manera transparente y abierta, incorporando las inquietudes de la comunidad. El gobierno tiene que tomar esas decisiones con claridad y procurando un beneficio a mediano y largo plazo. Deben ser claros con la visión de la ciudad, el por qué, los instrumentos y la socialización; esa es la clave. Los temas ahí están, está lo más importante.
- Es más la gestión que la técnica; lo técnico lo sacamos. Sí tenemos problemas. En la ciudad, hay que buscar las tres "C": conectada, compacta y coordinada.

10. Boris Graizborg

- Los gobiernos locales se defienden porque dicen que están más cerca de la ciudadanía. Los gobiernos estatales sirven para establecer una relación ágil con el gobierno federal. El problema es que los municipios tiene dificultades para establecer una relación con el gobierno federal.
- Se subestima al gobierno local en cuanto a su capacidad para atender ciertas problemáticas. En cuanto a la relación entre delegaciones y gobierno central, ¿cómo traducir las necesidades locales para que el gobierno federal negocie con el gobierno local? Se requiere subsidiariedad.
- Otro problema, además de la coordinación vertical (federal-local), es la coordinación sectorial. ¿Cómo se coordinan los sectores del gobierno federal y los del estatal con los gobiernos locales? Si no están desarrollados los sectores, no puede existir coordinación adecuada; es decir, debe existir una relación más directa entre sectores y delegaciones.

- El neoliberalismo es la capa para ocultar todo lo que hacen mal los gobiernos, los robos y la corrupción son atribuidos a los privados y no a los gobiernos. La creación de proyectos público-privados puede evitar esas situaciones. Hay muchas cosas que deben ser mercado y las fuerzas libres del mercado, debe haber reglas, normatividad, es el Gobierno de la Ciudad de México el que debe guiar en materia de usos del suelo, sin dejar de considerar la zona de conservación.
- ¿Dónde está la capacidad de Milpa Alta para controlar la inversión hormiga? No hay, no pueden. El gobierno central es quien tiene la capacidad de controlar las grandes inversiones que se quieren hacer y las modificaciones drásticas de los usos de suelo.
- La problemática ambiental no se limita a unas cuantas delegaciones, es de la ciudad y la metrópoli. La contaminación es un problema que se comparte con el Estado de México; por lo tanto, la protección tiene que ser en ambos lados.
- Estoy a favor de la figura de comisiones para la coordinación metropolitana, pero no estoy de acuerdo con un gobierno metropolitano. Las comisiones deben funcionar adecuadamente y debe fortalecerse a los gobiernos locales para que puedan participar en la coordinación metropolitana.
- El carácter policéntrico no se da únicamente porque exista una distribución de actividades, sino porque funciona en todos los sentidos, tanto fiscalmente como en la provisión de servicios. Esa distribución equitativa debe estar en todo el territorio. Si se quiere ser policéntrico, los impuestos que se recauden en cierta zona deben quedarse ahí; es decir, la policentralidad no es solo concentración de funciones sino distribución equitativa de costos y beneficios.
- Deben tomarse decisiones con una visión de centralidades, tanto en la Ciudad de México como en Estado de México.
- En cuanto a la recuperación de plusvalías, se debe empezar por tener un valor catastral adecuado, el cobro debe estar en función del valor comercial de las cosas (por ejemplo, el caso del agua).
- En materia de vivienda no se debe dejar todo al mercado, en un proyecto de vivienda de interés social se tienen que tomar en cuenta factores como la ubicación, el diseño, entre otros.
- La Ciudad de México tiene un valor que no es considerado: es una ciudad de ricos, quitarle ese valor implicará un costo. Se tiene que definir a la ciudad como ciudad de

todos, equilibrar las zonas pobres y las ricas, y considerar que la infraestructura es pagada y mantenida con las finanzas públicas, por lo que conservar una zona rica implica costos.

- No se puede permitir que haya expulsión de pobres. Al final, existe un proceso de segregación natural, porque los grupos se localizan cerca de los sectores sociales a los que se parecen.
- Se debe subsidiar fiscalmente a los que ganan menos o transferirles impuestos, hay muchas opciones que finalmente dependerán de las fuerzas políticas.
- El problema de la vivienda no lo resuelve la vivienda, lo resuelven los sueldos: un aumento de sueldo permitirá a la gente acceder a la vivienda.
- El gobierno central debe proteger los usos del suelo. Los delegados no pueden dibujar a su delegación como si fuera una isla en el Pacífico. Hay que controlar las externalidades y los efectos de vecindad. El gobierno central tiene que ser quién dirija.
- Los usos de suelo mixto son válidos dependiendo de la zona y las actividades, se debe haber usos compatibles que consideren los estilos, las formas de convivencia, la cultura, las economías de aglomeración, la historia y la riqueza de la ciudad. Es un error generalizar. En ese sentido está bien la participación de las delegaciones.
- En el tema ambiental el aspecto más importante es el control de los cambios de los usos del suelo no solo en la Ciudad de México, sino en toda la zona metropolitana, haciendo énfasis en el suelo de conservación y las áreas naturales. No se trata únicamente de otorgar permisos, se debe tener control y conservar ciertas zonas por su valor natural e histórico. Hay zonas que no deben estar ocupadas porque están ubicadas en barrancas, se inundan o se deslavan y tienen vulnerabilidad socio demográfica, como Cuajimalpa, por ejemplo. Pese a esto, se debe considerar que no todas las zonas de riesgos son por causas naturales y no todos los riesgos son para los pobres.
- Los temas de espacios públicos, tratamiento y conservación del agua, transporte y patrimonio deben ser incluidos en la agenda urbana.

11. Carlos Zedillo Velasco

- La composición general de cualquier ciudad es de 70% vivienda; por lo tanto, es en la vivienda donde se tiene una posibilidad constante del mejoramiento de las ciudades.
- Hay que hablar de la vivienda, no como una construcción de cuatro paredes y un techo, sino como la relación que debe guardar con la infraestructura que una ciudad debe tener. Se debe analizar la vivienda en sus requerimientos generales en relación con la ciudad. Cuando se hace éste análisis, se comienzan a notar las cosas que en el modelo de producción de vivienda ni encajan en la Ciudad de México, ni son posible hacer.
- En primer lugar, el desarrollador diría que no existe el suelo necesario para construir vivienda en la Ciudad, pero creo que sí hay mecanismos que permiten hacerlo.
- A medida que se generen buenas políticas que permitan hacer mejores casas (vivienda densificada, con usos mixtos y bien conectada con relación al transporte) las condiciones de la Ciudad mejorarán.
- Si en las ciudades se resuelve el problema de vivienda de bajos ingresos, la cadena de valor positiva en todas las demás viviendas y en todos los procesos de infraestructura va a mejorar. El enfoque de las autoridades y el esfuerzo del desarrollo de ciudades debe estar alineado en atender a los segmentos.
- Los grandes desarrollos (Santa Fé, por ejemplo) no son producto del análisis de la demanda de la Ciudad.
- Las políticas de vivienda deberían ser un motor fundamental para el desarrollo de las ciudades, por eso es tan importante que exista y se respete la Norma 26.
- Hay que encontrar esquemas que permitan la densificación con el objeto de dar vivienda a las personas de menores ingresos o generar una mezcla de economías.
- Hemos desarrollado esquemas de medición para saber dónde debe financiar el INFONAVIT y nuestro gran reto es generar esquemas que permitan recibir mayor financiamiento para tener más viviendas en la Ciudad de México.
- Hay estándares y mediciones ya establecidas. Nosotros patrocinamos y desarrollamos, junto con Naciones Unidas, el Índice de Ciudades Prósperas con Acciones Únicas y estamos haciendo la medición total de la Ciudad de México, misma que será la primera gran metrópoli medida con esta herramienta. La medición

sirve para saber si las acciones que se están implementando crearán mejoras sobre los indicadores.

- En materia de desarrollo urbano, el papel de los gobiernos centrales es medir y tomar acciones para que los indicadores se muevan de forma positiva, estos indicadores se vuelven fundamentales para la distribución del presupuesto.
- Si no se logran realizar acciones a través de la normatividad, pueden hacerse ejercicios pilotos que permitan observar las direcciones que se deben tomar. Hay que analizar la retícula completa de la Ciudad para entender que ha funcionado y qué no funciona.
- Si en la Ciudad no pueden vivir sus trabajadores, la Ciudad no funciona. Se tienen que encontrar los mecanismos para que los trabajadores de bajos recursos vivan en la Ciudad porque el gasto indirecto de moverlos es mucho más costoso que cualquier subsidio de suelo que se pueda dar.
- En términos de construcción, desarrollar más lejos es más costoso; no obstante, podrían generarse bancos de suelo que permitan subsidiar el costo del suelo para poder dar vivienda a gente de menores ingresos.
- El desarrollo de la Ciudad se ha leído como un proceso horizontal sin considerar que vivimos en una mezcla de ingresos. La opción es transformar al desarrollo hacia un esquema vertical donde se puedan mezclar ingresos y mantener a todos en una mejor ubicación. Entre más personas traigamos a la Ciudad, mejores serán las opciones de seguridad y movilidad.
- El sector privado y las instituciones públicas y de gobierno deberían de colaborar y hacer programas piloto en pro del desarrollo.
- Al día de hoy tenemos un portafolio de viviendas que en promedio tienen una extensión de 93 m²; en lugares donde hay vivienda abandonada, calculamos que tenemos alrededor de 19 millones de metros cuadrados susceptibles a ser densificados.
- La vivienda abandonada, en lugar de verse como un problema, puede verse como una posible solución al desarrollo habitacional. Hay que regenerar el entorno y las condiciones de las familias que se han quedado, mejorar y reutilizar las casas abandonadas para crear la re densificación; asimismo, se deben analizar las circunstancias y necesidades de estos desarrollos habitacionales dentro de

esquemas de usos mixtos, con la finalidad de cubrir las necesidades que hagan falta.

- De acuerdo a la realidad de la población y las necesidades de la Ciudad, no podemos mantenernos en un esquema donde el promedio de esta Ciudad son viviendas de dos pisos. Prefieren consumir el territorio cuando éste, por definición, debiese ser el bien finito máspreciado del país.
- Es una postura absurda que las leyes no permitan utilizar el territorio para acercar a las personas de menores ingresos a la Ciudad.
- La expropiación es un mecanismo que funciona en ciertos casos, pero cuyo proceso debe ser analizado previamente.
- Antes de ir directamente con las propiedades de las familias, pueden analizarse vacíos urbanos en propiedades del gobierno.
- Hay que identificar todo lo que no funciona en la vivienda que ya existe y tener mecanismos que eviten que lo malo vuelva suceder. Se debe tratar de arreglar lo que estaba mal en la vivienda, aprender lo bueno y producir nueva vivienda que sea considerablemente mejor a la que ya estaba.
- Hay cosas que ya no se pueden permitir: no se pueden tener desarrollos habitacionales a cuatro horas de distancia de la Ciudad, no se pueden tener prototipos unifamiliares si se quieren atender a los más bajos ingresos y no deben hacerse desarrollos habitacionales donde las personas no tengan espacios públicos dignos.
- A través de mecanismos y políticas públicas, la vivienda debe estar en un proceso constante de mejoría.
- Las unidades habitacionales no deben estar segmentadas de la Ciudad, deben ser de usos mixtos y tener una relación con espacios e infraestructura pública. Al insertar pequeños proyectos en lugar de grandes desarrollos habitacionales, se liberará el potencial de las personas que vivían en esas colonias; de este modo, los habitantes podrán generar un patrimonio.
- Hay que tener esquemas de renta y de usos mixtos y no desarrollos habitacionales de una sola tipología.

- Poco países en el mundo, es sus esquemas de menores ingresos, tienen procesos de adquisición de vivienda porque la renta es el mecanismo más barato para hacerlo; sin embargo, no hay un esquema formal de renta en el país.
- Se tienen que diseñar las ciudades de acuerdo a la realidad de quienes las habitan; actualmente, la realidad es que las personas se mueven constantemente y no les conviene comprar. Se necesitan esquemas financieros que permitan esa movilidad hipotecaria.
- Los macro proyectos en la Ciudad son delicados, sí se debe tener un plan maestro, pero hacer los arreglos poco a poco.
- En el país y en los segmentos bajos, el esfuerzo más grande de utilización de energías limpias y responsables en gas y agua es en los segmentos bajos a través de un programa, que lleva el INFONAVIT, llamado Hipoteca Verde. Este programa da un financiamiento con dos objetivos centrales: la mitigación de gas efecto invernadero y el del ahorro en energías para que el Ciudadano gaste menos cada mes. Todos los créditos que da el INFONAVIT son verdes.
- Hay que encontrar compensación para el enorme subsidio del gobierno a las energías. Si se lograra reducir el gasto del gobierno, podría implementarse en otras acciones como, por ejemplo, acercar a las familias a mejores lugares.
- La sustentabilidad no es una moda, es un proceso necesario y redondo que va encontrando el balance entre las circunstancias sociales, las económicas y las ambientales.
- El proceso de regeneración es fundamental en los procesos ambientales porque es la vivienda, la construcción de vivienda y la producción de emisiones en la vivienda uno de los grandes problemas de la contaminación en la Ciudad. Hay que actualizar las estructuras para que sean menos contaminantes y que den mejor uso a los recurso con la finalidad de las familias vivan con mayor confort.
- El cuidado al medio ambiente debería ser el tema número uno en todas nuestras políticas. Se debe crear más espacio público y crecer de manera vertical, construyendo más pisos en las viviendas.
- El CONDUSE tiene buenas posibilidades de funcionar, pero se necesita analizar ejemplos. En el urbanismo bien planificado y en el desarrollo de ciudades, la opinión del ciudadano es el proceso fundamental para que los proyectos se concreten sin problemas.

- Las decisiones sobre la Ciudad no deberían estar a discusión de ser modificadas una vez que estén bien planteadas, no deben cambiar con los candidatos, procesos electorales ni con las administraciones. Es un gran error que las negociaciones se den entre privados y autoridades.
- El urbanismo y la planeación urbana se basa en el análisis de realidades y las necesidades de cada zona; para que funcionen, se necesitan crear concesos entre técnicos y ciudadanos.
- La planeación de la ciudad tiene como eje fundamental entender las necesidades del ciudadano a través de análisis razonados que velan por el interés de la comunidad que estará alrededor de esas intervenciones, por eso, hacerlo a menor escala es más fácil.

12. Dunia Ludlow Deloya

- Es importante aclarar que la Norma 26 está suspendida por un acto administrativo y no porque la Asamblea la haya derogado. Para que la norma se pueda poner en marcha, el Jefe de Gobierno debe sancionar a quien haya trabajado inadecuadamente.
- La Comisión de Vivienda en conjunto con la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura, han trabajado para dar una salida a la demanda de vivienda en la Ciudad de México, cuyo problema principal es un costo elevado de suelo. Según cifras oficiales, el costo por metro cuadrado en la Ciudad de México es, en promedio, de 9 mil pesos, mientras que la media nacional es de 1'500 pesos aproximadamente.
- Debido al desequilibrio que existe en el mercado de oferta y demanda de vivienda en la Ciudad de México, se han creado normatividades que generan incentivos para la construcción de viviendas de interés social con precios al alcance de la ciudadanía.
- La Norma 26 está orientada a la vivienda de interés social y destinada a los ciudadanos cuyos ingresos son de entre cero y cinco salarios mínimos o se encuentran en el trabajo informal y cuya situación no les permite obtener un crédito de INFONAVIT , FOVISSSTE o bancario.
- El avance al que se ha llegado es un reconocimiento de los desarrolladores de que el mercado de vivienda de interés social no es un mercado y nunca podrán construir

en la Ciudad de México y vender a precios más arriba de los 750 mil pesos. Con esto, los desarrolladores asumen que la Norma 26 no les sirve.

- El objetivo es convertir la Norma 26 a Norma 26 INVI, sacar a los desarrolladores y, de ese modo, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México será el único que pueda usarla para construir vivienda de interés social. El INVI puede vender en un rango menor y más accesible.
- Se debe dejar establecido que la Norma 26 será para uso específico del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y buscar un esquema donde se puedan utilizar los subsidios y beneficios del Gobierno Federal.
- Cuando el INVI construye, la vivienda queda catalogada como vivienda de interés social y su precio queda fijo. La norma da beneficios para dar hasta seis niveles a los edificios y reducir el tamaño de los departamentos para que exista mayor provecho del espacio.
- Para evitar que suba el precio de reventa de los departamentos, se tienen que generar incentivos para los desarrolladores directamente con base en el mercado que buscan.
- Es necesario hacer una actualización del catastro de la Ciudad de México para distinguir los terrenos baldíos o subutilizados con la finalidad de hacer una modificación al predial, un impuesto progresivo, de manera que si la persona no está utilizando el terreno, el costo aumentará anual o progresivamente.
- Se deben plantear esquemas y generar incentivos negativos con la finalidad de que los dueños no especulen con los terrenos y continúen subiendo los precios.
- La corrupción incontrolable, especialmente en las Delegaciones, y el costo elevado del suelo de la Ciudad de México, es la barrera más grande que tienen los desarrolladores para construir en la ciudad.
- Si se cierra el paso a la corrupción, se genera más certeza en las inversiones de los desarrolladores y una mejor participación con las Comisiones.
- Es importante planificar y esquematizar el uso de suelo mixto. Se tiene que llevar desarrollo a donde hay vivienda y viceversa de forma contenida, de manera que el comercio no invada la vida y dinámica de las colonias.
- Todos los programas sectoriales, parciales y delegacionales están desactualizados, la delegación no tiene un criterio de planeación para la ciudad a largo plazo.

- El Programa de Desarrollo Urbano es importante, pero quedará incompleto si no se le da vigencia. A partir de su actualización, los usos de suelo serán de acuerdo a la programación y no al criterio de las autoridades.
- Todas las políticas y normatividades son parte de una misma dinámica, sin embargo, no existe una Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México integral, actualizada y pensada a largo plazo. La falta de integración hace que las funciones y responsabilidades de cada autoridad no sean claras.
- No se trata de estar en contra del desarrollo, sino a favor del orden y la planeación.
- Es necesario planear una re densificación y hacer una ciudad más compacta. Los terrenos valdrán cierto número de pisos, el resto de la construcción será un impuesto que se pagará directamente a la ciudad, misma que conservará una parte y dará el resto a la Delegación para utilizarlo en la mejora de servicios públicos.
- Para evitar el desarrollo mal planeado, la mejor manera no es centralizar las cosas, sino tener un esquema de desarrollo homogéneo que tenga los mismos procedimientos y políticas para todas las delegaciones.
- En la Ciudad de México hay aproximadamente 180 mil familias que no tienen la escritura de su casa. Hay que flexibilizar los procedimientos para que la gente pueda tener certeza sobre su patrimonio y regularizar a quienes puedan hacerlo.
- La dinámica de negociaciones, clientela e invasiones de las organizaciones de vivienda que trabajan para el Gobierno Delegacional o central, ha hecho que se pierda el patrimonio de muchas casas y ha destruido la dinámica de colonias enteras.
- La vivienda de interés social no es mala, al contrario, lo mejor es que haya colonias integradas y cohesión social, sin embargo, no debe llevar a la gentrificación ni al rompimiento de la dinámica.
- En conjunto con el INAH y el INBA se planea crear un catálogo único de los edificios y monumentos considerados como patrimonio cultural e histórico e identificar cuáles están en alto riesgo, es decir, sin condiciones para ser habitados y tratar de recuperarlos.
- Los vecinos podrán comenzar a identificar y defender estos edificios, denunciando cualquier modificación que podría afectar la construcción.

- Si un ciudadano va a vivir en una casa que está catalogada como patrimonio cultural, obtendrá un incentivo fiscal por ayudar a la ciudad a preservar el patrimonio.
- Si no se hace un esquema integral de vivienda y un esquema de fomentación de cultura condominal, el esquema será fallido: si los vecinos no están acostumbrados a pagar sus cuotas de mantenimiento, participar en asambleas y colaborar para cuidar su patrimonio, mucho menos lo harán para preservar su colonia.
- Los proyectos urbanos necesitan de participación ciudadana para saber si se acepta un edificio y bajo qué condiciones; los desarrolladores deben darles a conocer y vender los proyectos y sus usos a la sociedad y ésta se integrará poco a poco a las decisiones.
- Se aprobó la nueva Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México la que publica información de los cambios de uso de suelo, sin embargo, la gente no utiliza estos instrumentos, no se organiza y no exige el cumplimiento de las leyes.
- La ciudad está perdida en la información y no distingue las atribuciones de cada uno de los servidores públicos, quienes tienen un mayor desprestigio que en otros lugares del país.
- El Programa anterior está completamente desactualizado; el nuevo Programa debe partir de un diagnóstico real de la ciudad, estar actualizado, tener una visión de ciudad a largo plazo, ser integral, incorporar las políticas de movilidad, vivienda, patrimonio cultural e histórico, recuperación de espacio público y fomento de la participación ciudadana.
- El Programa General debe ser base y no limitar los programas sectoriales y parciales transitorios, de este modo, lograr un programa final y general de desarrollo urbano que considere el ejercicio particular.
- La ciudad está colapsando y ya no puede vivir sin un Programa General de Desarrollo Urbano, es importante que se ponga en orden a la ciudad para darle más vida.

13. Eugene Towle Wachenhein

- Llega un momento en el que todos nos volvemos urbanistas y opinamos sin reflexionar; el metrobús, por ejemplo, hay quienes lo critican por cómo dejó Insurgentes y hay quienes analizan y conocen las consecuencias positivas como la mejora en los comercios y la subida de valores de varias propiedades.
- La gente no entiende la terminología y hay expertos que se aprovechan de eso para desarrollar proyectos que no necesariamente son lo mejor para la Ciudad. En este sentido, es muy importante tener un sistema de reglas claras que asocie a los vecinos.
- Hay quienes hablan de gentrificación sin saber su significado. La gentrificación significa que, en lugares donde la mayor parte de la vivienda está en renta, alguien llega a remodelar y suben los precios; por lo tanto, la gente que vive en esos edificios tiene la idea de que ya no le alcanzará para seguir viviendo ahí y se va. Lo que no entienden es que en México, si los desarrolladores construyen edificios con valor triple de una vivienda automáticamente esa vivienda vale el triple y nadie cobrará al dueño de la casa.
- No se ha medido la gentrificación como el fenómeno de la llegada de gente con mayor poder adquisitivo que desplaza a los antiguos residentes.
- Si se construye un edificio de 10 departamentos sobre un terreno que valía 20 millones de pesos y cada departamento se vende a millón y medio, no hay gentrificación, hay pauperización (es decir, la propiedad vale menos). Es decir, cuando se venden propiedades de mayor valor a la original, hay gentrificación; cuando se venden a menor valor, hay pauperización.
- El desarrollador es un fabricante. El margen sobre ventas en un proyecto inmobiliario es, en condiciones normales, de entre 12% y 15%; puede ser un margen muy pequeño, pero si se le da muchas vueltas al dinero, se gana bastante.
- En la Ciudad de México durante los últimos tres años, la demanda ha sido bastante constante, pero el número de proyectos activos se ha restringido. La misma demanda con una menor oferta, hace que los precios suban.
- Realizamos un análisis desde el censo de 1895 y la población de menos de 25 años entre dos predice casi perfectamente el crecimiento de vivienda 30 años después.

- En el Valle de México hay 8 millones de personas de menos de 25 años (según el censo del 2010), entre dos son 4 millones y entre 30 son 120 mil viviendas al año. El problema es dónde ponerlas. Hay que redensificar.
- El mejor ejercicio que se ha hecho de densificación en la Ciudad es la colonia Nápoles donde, impulsados por urbanistas y arquitectos, los vecinos se unieron y agregaron pisos a sus construcciones. Ahora, los vecinos viven de sus rentas y la colonia subió su nivel.
- Si no hay tráfico en una Ciudad o se aumenta la velocidad, la Ciudad quiebra poco a poco.
- No hay visión de ciudad ni visión a largo plazo. No se nos educa desde pequeños a pensar en el futuro.
- La Ciudad de México tiene una masa económica gigante; con un PIB de 250 a 300 mil millones de dólares, la Ciudad seguirá teniendo inversión.
- Tenemos determinismo demográfico que no es tomado en cuenta. Calculamos cuántos metros cuadrados se ocupan de oficinas, comercio, industria y vivienda por delegación y por domicilio conurbano, basado en la estructura de ingresos de cada municipio y los resultados fueron que Iztapalapa, Neza y Ecatepec ocupan los primeros tres lugares. A nadie le importó.
- El problema es cómo acomodar a los 8 millones de jóvenes de menos de 25 años que eventualmente, necesitarán un lugar donde vivir. Lo mismo pasa con los empleos: cada persona tiene un empleo y cada empleo ocupa un espacio inmobiliario.
- Para abastecer a esas 8 millones de viviendas necesitamos naves industriales y no hay plan de dónde ponerlos.
- La ciudad está creciendo hacia arriba y a los lados.
- La contracción en el mercado es debido a la falta de suelo con licencias.
- La reducción de suelo provoca, en primer lugar, la subida de precio de la mercancía. Los dueños originales se dan cuenta de esto y venden más caro a los desarrolladores, de este modo la captura de valor la obtiene el dueño del terreno.
- En algunos casos, el aumento de valor es consecuencia de que la autoridad, de manera arbitraria, cambió la densidad. Debe haber alguna manera de compartir el beneficio con el dueño del terreno.

- No tenemos un modelo de generación de suelo urbano, no hay manera de financiar la producción de suelo. Actualmente, no hay nadie que invierta en suelo debido a que quieren obtener ganancias más rápidamente. La maduración de un proyecto inmobiliario toma de 20 a 30 años, como no tenemos mecanismos que tengan esa paciencia, no hay inversión.
- Hay tanta demanda, que los desarrolladores comienzan a vender extra por acabados y salen del límite permitido por la Norma 26.
- La restricción de la oferta fue un error. La ciudad debía regular la densidad al darse cuenta de la gran demanda que existía, no sólo de productos construidos bajo la Norma 26, sino de productos de mayor valor.
- Si los desarrolladores quieren construir y vender bajo la Norma 26, entonces la Ciudad podría cobrarles cierta cantidad de dinero una vez que excedan el monto máximo de venta y crear una situación ganar – ganar. Así, la Norma continúa.
- En el momento que se detiene la Norma 26, la sociedad entra en un proceso de fricción y pérdida de confianza. Para volver a echarla a andar, requiere un esfuerzo enorme.
- El número de terrenos desarrollados de la ciudad ha disminuido: se agregan 120 mil hogares al año en la zona metropolitana (funcionalmente, el Estado de México es parte de la Ciudad).
- Nos hemos vuelto víctimas de un modelo administrativo que tiene que ser replanteado.
- Necesitamos un modelo de representación metropolitana; sin embargo, no creo que ayude la Reforma Política: no me queda claro de qué servirá que ya no seamos Distrito Federal, fuera de que el Gobierno Federal corre el riesgo de que lo corra la Ciudad.
- El desarrollador es el ejecutor de la política pública urbana. Cuando hay política pública urbana, el desarrollador hace lo que está permitido y lo que sea más fácil debido a que tienen certeza jurídica.
- El modelo de construcción de la ley hace más baratas las construcciones, pero no tiene servicios. Las viviendas se ocupan, pero los servicios son carísimos.
- Esta ciudad es y seguirá siendo un centro de enorme actividad y oportunidad. Donde hay oportunidad económica, la inversión no se va a acabar; sin embargo, para que

la ciudad funcione, las inversiones requieren ser planificadas y bien conducidas, necesita existir consistencia en la política y crear esquemas que promuevan la asociación entre vecinos para generar polígonos más grandes.

- La ciudad no es un destino, es un proceso. Los arquitectos son arrogantes al tratar de definir qué pasará en un terreno a futuro.
- Uno de los grandes retos es generar el proceso mediante el cual se hacen todos los elementos que requiere la cadena de valor inmobiliaria.
- No estamos creando más ciudad de manera organizada, tenemos que asumir nuestra realidad demográfica.
- El espacio público perdura para siempre, sin importar los problemas a los que haya estado sometido durante su construcción.
- Se tienen que planear la conectividad (las calles, parques y espacios públicos) y mantener la estructura.

14. Fernando Zárate Salgado

- No se puede partir de la premisa de que la Constitución de la Ciudad de México será el instrumento legal, jurídico, político y correcto para determinar el futuro del desarrollo urbano. Se requiere de otras reformas profundas debido a la deficiencia de la reforma política llevada a cabo por el poder Legislativo Federal.
- La Constitución de la CDMX será formulada en términos del artículo 122 constitucional que tiene como principios fundamentales: 1) hiperconcentración de poder hacia el ejecutivo local y 2) poca distribución de poder a la asamblea legislativa y a las alcaldías.
- Falta una redimensión de las facultades y la competencia de poderes en la Ciudad de México. No hay pesos y contrapesos suficientes para que el desarrollo urbano esté bien planeado en la Ciudad. No se considera que los clásicos poderes: ejecutivo, legislativo y judicial no son vigentes en la República Mexicana, pues existen otros que se mueven, caminan, inciden y deciden.
- La Constitución de la CDMX debería reformarse fundamentalmente en el artículo 115 (estado jurídico en donde se encuentra el resto de las entidades del país), basado en los principios federalista y municipalista que establecen que todos los estados son libres y soberanos hacia el interior y con un balance de poderes entre ejecutivo legislativo y judicial, especialmente en el marco ejecutivo con un gobernador con determinadas facultades, pero que no es el más poderoso.
- En la actualidad, existen “caciques” delegacionales que lo que hacen en las colonias y delegaciones en cuanto al desarrollo urbano, lo hacen bajo el esquema normativo que se les “pega la gana”; es decir, como ellos piensan o les “conviene” en términos económicos y personales y no de mayor prestación de servicios públicos o desarrollo urbano y planeación.
- Se requeriría, por una parte, haber modificado el Distrito Federal para reformar el artículo 115 y considerar municipios, así como redimensionar el concepto de municipio para identificar qué facultades debería tener éste y cuáles el poder ejecutivo, el legislativo y el judicial, incluyendo al Gobernador de la Ciudad de México, ya que éste último hoy en día no puede resolver los problemas de una colonia. Los gobiernos de las colonias son de proximidad e hiperlocales.
- Se tienen que atender las realidades sociales concretas, correctas y actuales con un nuevo diseño, por ejemplo, que se reconozca el poder ciudadano y el vecinal incorporados como contrapeso, que existan fiscalías y visores ciudadanos para

revisar hacia dónde y cómo van los recursos; asimismo, que se transforme el concepto de Estado populista para pasar a la infraestructura y al desarrollo urbano, la planeación, la seguridad jurídica de la propiedad y la certeza al inversionista que sepa sus límites, así como al ciudadano que ya vive ahí y debe hacer valer el concepto de propiedad en extensión amplia; es decir, bondades para vivir traducido en servicios públicos de calidad y cantidad.

- Podría llevarse a cabo algo similar a lo que ocurrió en los municipios de España donde se destinó cierta calidad en el pavimento, una cantidad determinada de banquetas, un monto mínimo destinado para cubrir los servicios públicos en las colonias; ello es “ver de abajo hacia arriba” y no “de arriba hacia abajo”.
- Si se quiere tener una ciudad de primer mundo, hay que resolver problemas de desigualdad, inequidad o de falta de cumplimiento de la norma. Los instrumentos legales actuales son erróneos, pues no hacen más que fomentar modelos que no funcionan. Lo que hay que repensar es la realidad de servicios, de economía y de problemática de la Ciudad, para llevar a cabo una reingeniería total en todos los ámbitos de la Ciudad, fundamentalmente en desarrollo urbano.
- La reforma al artículo 122 sólo va a profundizar los problemas, no los va a solucionar; en cambio, se debió redimensionar el artículo 115 a partir de un movimiento más social atendiendo problemas hiperlocales.
- Deberían reducirse los territorios, atender las necesidades económicas, de servicios públicos y como consecuencia se resolvería el problema de movilidad, seguridad, medio ambiente, sustentabilidad, etc.
- Existe un proceso de planeación que se está cumpliendo sólo por cumplirse, el cual tiene que ser rediseñado de fondo pero faltan actores y fundamentalmente premisas que deriven de: ¿Qué queremos? ¿Qué espacios de la Ciudad tiene vocación para crecer y cuáles no? ¿Qué servicios habría que atender por cada cuántas personas? ¿Cuánto transporte público tendría que haber por cada cuántas personas en cuántas colonias? ¿Cuántas escuelas en qué colonias? y ¿Cuántos hospitales?
- Ello no se refiere a ubicarlos en donde quepan sino donde se necesiten, tampoco es rechazar todo lo que ya existe, sólo es trabajar con un ordenamiento en una realidad que hoy se tiene, e incidir de la mejor manera posible; es decir, replanteando el CONDUSE de cero, replantear el desarrollo urbano con las reglas existentes para no caer en errores fundamentales: que el futuro de la Ciudad sean edificios.

- No se puede limitar el crecimiento de la Ciudad únicamente hacia arriba y concebir que así se van a resolver los problemas en la Ciudad. Por ejemplo, no se puede pensar que en el corredor de Reforma, mientras más se construya hacia arriba implicará ser la Ciudad del futuro. Al respecto, hay que redimensionar espacios públicos, unidades habitacionales, colonias y pueblos para darle la justa dimensión a la historia y a la identidad, y así dotar de una nueva perspectiva a la Ciudad de México.
- Por otra parte, hay aspectos en los que se ha avanzado, por ejemplo el Metrobús que funcionó en Insurgentes y pudiera funcionar en otros ejes viales, sin considerar que será aquel que resuelva todos los problemas de transporte público. En este sentido, no hay nada como el Metro, pero requiere de mucho recurso y una planeación muy importante.
- Cada delegación y área tienen vocación de crecimiento distinta, así como necesidades particulares, las cuales hay que atender con programas específicos para cada colonia y delegación, no con un “programota” que nunca se cumple, que es muy general y que solo atiende a un criterio económico muy reducido que es un sector de la industria: los constructores.
- La intención es redimensionar la situación para atender la economía más importante en la Ciudad; es decir, la microeconomía: pollerías, tiendas de conveniencia, guarderías etc., que proveen de empleo a mucha gente y de ahí redimensionar el desarrollo urbano y no solo el punto de vista de los constructores y del Jefe de Gobierno.
- Por su parte, la mixtura en el uso de suelo dependería de la zona, por ejemplo en San Ángel o en zonas históricas en el Centro de Coyoacán no podría ser. Cualquier Ciudad del mundo moderno está consolidada de acuerdo a sus orígenes, a su futuro y a la determinación que los propios ciudadanos y el gobierno han construido; ese es el valor que se le dará, no acorde con la intención de un constructor que quiere construir un edificio de 20 pisos en una zona considerada como la más cara de la Ciudad. México no es un lugar para ver edificios, sino cultura, conocer historia e identidad.
- No es posible que hoy en día los mercados estén abandonados y que el centro comunitario sea un Walmart. Lo que se necesita es que exista un mercado público donde se provean todos los servicios; por ejemplo, restaurantes, guarderías para madres que trabajan y centros comunitarios. Actualmente se quieren destruir los equipamientos utilizados como centros comunitarios por considerarse obsoletos, y

en cambio construir centros comerciales, concepto totalmente contrario a las necesidades de la sociedad y que solo atienden a criterios muy perversos, lo que a su vez genera más pobreza, la cual se quiere mitigar con programas asistenciales de despensa.

- Lo que se requiere es dar empleo a la gente, y éste se genera a través del desarrollo urbano, de la planeación y de la atención de las necesidades específicas de cada región. En este sentido primero hay que determinar las características y necesidades reales de la gente (edad, tipo de población, profesión, cómo se van a alimentar, cómo se abastecerá de agua, escuelas, hospitales), después de ello se plantea lo demás.
- Como ejemplo están las denominadas supercuadras en Barcelona, donde cada 20 cuadras hacen una súper cuadra, y dentro de cada súper cuadra debe existir un número determinado de servicios de salud, educación y bienestar social; es decir, un número determinado de población disfrutará de parques públicos, zonas recreativas, de deportes y de comercio. Hay que analizar lógicas diferentes y crear un modelo propio para la Ciudad de México.
- Para la atención a las cuestiones metropolitanas podría plantearse una autoridad metropolitana, lo que implicaría hacer una reforma a la Constitución Política en tanto que los gobernadores y los municipios tendrían que ceder facultades; sin embargo, los Estados no están preparados para ceder facultades en diversas materias. Habría que instalar un parlamento metropolitano donde podrían discutirse varios temas.
- Lo metropolitano tiene que ver con coordinación, ejecución, supervisión y contrapesos, no facultades per se. Sin embargo, antes de llevar a cabo cualquier modelo, la realidad es que no se han tocado los problemas de fondo; es decir, se siguen abordando problemas de diseño que no son los más importantes, el problema es la voluntad de los políticos para establecer un nuevo modelo severo de pesos y contrapesos. En este sentido la voluntad implica una formación en el político moderno, que a su vez genere un cambio de premisas, los modelos se pueden diseñar después ya que no hay una sola vía.
- Para resolver los problemas actuales no se necesita tanta técnica porque ya existe, además existe el talento y el conocimiento de mucha gente, lo que falta es la parte social, humana, de principios, de vocación, de formación, de psicología que tiene el desastre político actual y que impide resolver los problemas reales.
- La falta de eficacia del Fondo Metropolitano (FM) se debe a que es meramente discrecional y que obedece a acuerdos políticos, el FM tiende a “apapachar” al jefe

de gobierno y a justificarlo en el presupuesto de egresos de la Federación, puesto que la mayor parte de éste presupuesto metropolitano se ha dirigido al Distrito Federal. En otros casos el FM ha sancionado al jefe de gobierno, pues cuando gobernaba Marcelo Ebrard casi no le daban nada, mientras que en el gobierno actual se han destinado miles de millones de pesos a la Ciudad de México y no se ha tratado de la misma forma a cualquier otra zona metropolitana (La Laguna o Guadalajara), mientras que al Estado de Hidalgo y de México casi no se les ha otorgado recurso.

- Si bien el FM está fiscalizado por los Gobiernos Local y Federal, la fiscalización sigue siendo muy deficiente en nuestro país, especialmente por la Auditoría Superior de la Federación y las Contralorías Locales; no obstante, hay reformas y profundas modificaciones al artículo 74 y 75 de la Constitución donde la Auditoría Superior de la Federación puede llevar a cabo auditorías de gestión y obras en tiempo real.
- El problema no radica fundamentalmente en la fiscalización del FM, ya que éste debería atender a un objetivo de 20 a 25 años que evite el rezago en el desarrollo de ciertas zonas (Valle de Chalco, Solidaridad) que tienen gran cantidad de problemas y que su atención debería ser prioridad tanto en infraestructura (avenidas) como en facilidad de ingreso u oportunidades (empleo). Es más difícil para alguien que “viene desde abajo” ir creciendo cuando no se tienen las condiciones económicas, incentivos o ayudas que, en cambio, alguien que se encuentra medianamente “bien”.
- En otras palabras, se necesita generar un umbral mínimo de condiciones en la Ciudad, a partir del cual podrían resolverse otras problemáticas. Si se continúa beneficiando Masaryk en lugar de abatir el rezago en otras colonias donde solo se proporcionan despensas pensando que con ello se reducen los números de pobreza extrema, se está en un error.
- En este sentido el FM tiene que abatir el rezago y generar condiciones para que se conecte con lo que hoy funciona, por ejemplo CETRAM, así como con ejes principales que lleguen a las zonas más rezagadas y den entrada y salida económica reflejado en un cambio de vida. Conectividad entre la misma megalópolis y el piso mínimo para todos. Intentar armonizar la sociedad y las zonas, reduciendo la desigualdad.
- El desarrollo metropolitano y el FM deben tener un significado y objetivos claros y revisables donde se identifique cómo se está mejorando. Actualmente los objetivos no son claros al igual que el desempeño, es como “tirar” el dinero desde un helicóptero.

- El cambio climático es un grave problema, sin embargo su atención y seguimiento, así como la dirección de recursos no está bien dimensionada en México. Por ejemplo con las lluvias, aún cuando se señale que se están atendiendo problemas de infraestructura y obras de alcantarillado y drenaje, es evidente que el cambio climático va muchísimo más rápido de lo que se puede hacer.
- Los compromisos de cambio climático tendrían que ser determinados por la Federación, es decir un solo Órgano donde no interfieran varias manos, ya que ocurrirá lo mismo que con el FM, es un perfecto discurso para la narrativa política, pero en realidad no sirve para mitigar y atender nada.
- El Gobierno Federal acorde con los instrumentos internacionales tendría que dejar muy clara la responsabilidad de los Gobiernos Locales para que éstos últimos únicamente implementen y no se encarguen de planear, de modo que el Gobierno Federal en una suma de esfuerzos tanto de los estados, del DF, delegaciones y municipios pueda llegar a las metas.
- En la relación desarrollo urbano y cambio climático existen temas fundamentales, tanto el transporte público como la industria aportan una gran influencia negativa, y en menor medida las personas y los hogares. En este sentido, puede haber una estrategia de información y conciencia donde todos aportemos, pero habría que apostar a lo que rápidamente podemos reducir o modificar y que representaría niveles mayores de reducción al cambio climático.
- Si bien hay numerosas cosas que muchas personas podemos hacer pero impactan en menor medida, mientras que existen pocas que impactan en mayor medida, por ejemplo en ámbitos como el transporte, la industria y el Gobierno.
- El trolebús y el transporte eléctrico tendrían que ser una prioridad, si y solo si la generación de energía cumple con los estándares para atender este tema.
- Sería conveniente la sustitución de diversos medios que hoy en día utilizamos como taxis o autos particulares por transporte público siempre y cuando no contamine más. Estas son labores que corresponden, en buena medida, como imposición normativa a los Gobiernos y éstos a los ciudadanos.
- Los principales temas que deberían ser parte de la agenda urbana en la Ciudad de México de manera inmediata serían: las facultades de las autoridades, los contrapesos, la fiscalización, los programas parciales, la modificación de la premisa “la oferta y la demanda está rigiendo el crecimiento de la Ciudad”, de tal forma que el Estado tenga la rectoría en el desarrollo urbano.

- Premisas fundamentales en el desarrollo urbano: Respeto a la propiedad privada, principal premisa en una democracia y en el libre mercado; respeto a la identidad y a la historia de la Ciudad; control severo a las autoridades públicas y entes privados, so pena no solo de demolición, de delitos graves en caso de violación a la ley, falsificación de documentos, de colusión, coalición o corrupción; desarrollo de un programa de desarrollo urbano, ambiental e histórico en uno solo que contemple todos estos temas, y considerar a los vecinos y a la realidad actual para que las cuatro premisas anteriores funcionen.

15. Francisco López Manjarrez

- Tizayuca, Pachuca y Mineral de la Reforma son los tres municipios en los cuales ha repercutido el desplazamiento de habitantes que vivían en el Estado de México o en el Distrito Federal. Debido a esto, Tizayuca tiene 50 mil viviendas en proceso de construcción que servirán como oferta para los nuevos habitantes.
- El desplazamiento de habitantes a la zona metropolitana nos repercute en diversos factores; principalmente, en servicios públicos como el agua y la movilidad.
- Hubo un momento en el que el precio de la vivienda en Pachuca resultó más atractivo para muchas personas que trabajaban en la Ciudad de México o en el Estado de México; sin embargo, los costos de la movilidad hicieron que los dueños abandonaran la vivienda o la utilizaran sólo los fines de semana.
- Durante el ejercicio del Programa de Actualización de la Zona Metropolitana, una de nuestras inquietudes fue identificar hasta dónde llega la relación y el vínculo de la zona metropolitana con las ciudades centrales; la finalidad es que, de manera previsora, se tuviera una idea de cuáles son los municipios que interactúan más con el Estado de México y el Distrito Federal.
- No hay una cifra de cuántas personas del Estado de México y de la Ciudad de México viven en Tizayuca.
- La oferta de 50 mil viviendas sumada a la oferta informal de asentamientos irregulares, no es sustentable; la cultura del municipio se ha descompuesto, se ha amalgamado de diferentes idiosincrasias, la vitalidad interna no es la adecuada y la gente ha llegado a habitar los conjuntos habitacionales sin salir a consumir al municipio de Tizayuca. Sólo se están haciendo desarrollos aislados, con poca integración entre ellos.

- Cuando el INFONAVIT rompió el candado de no poder ejercer el crédito en otra área geográfica fuera de la entidad propia, la vivienda en Hidalgo creció. En ese entonces, la presión de los desarrolladores se pudo contener porque no había permisos para desarrollar proyectos de más de mil viviendas; no obstante, en los últimos años han llegado los grandes desarrollos.
- La redensificación y la política de las unidades de contornos, ha dado la posibilidad de quitar la vivienda unifamiliar y construir de manera vertical; se quiere que los desarrollos se acerquen a las zonas más caras.
- En Pachuca y algunas zonas de Tizayuca, los departamentos de 48 a 52 mts² tienen un valor promedio de 380 mil pesos; la vivienda dúplex o unifamiliar de arriba de 60 mts² tiene un precio mayor al de 500 mil pesos.
- La Ciudad de México ya no tiene reserva territorial para crecer; el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México señala que el crecimiento va hacia Hidalgo, lo que replica problemáticas que se viven en la Ciudad de México, principalmente, la vivienda.
- Son los estratos menos favorecidos los que se ven en la necesidad de venir a Tizayuca.
- A Hidalgo ya no viene gente que únicamente busca vivienda de interés social; el mercado inmobiliario medio residencial es buscado por gente de la Ciudad de México que puede comprar. El poder adquisitivo de Pachuca no es para nosotros.
- La vivienda en renta como política pública es viable.
- El INFONAVIT ha traído diferentes políticas y es necesario pedir un porcentaje para la vivienda en renta o transitoria en donde el propietario sea la entidad financiera. Hay que tener flexibilidad en los modelos y considerar las posibilidades económicas cambiantes de las personas y el crecimiento de las familias.
- El sistema carretero no se ha modificado pese al aumento del flujo vehicular.
- Hay municipios que quedan a escasos 50 km del nuevo aeropuerto; desde el punto de vista de la localización industrial, hemos seguido impulsando esos municipios debido a que son un emblema de nuestro estado.
- La relación funcional no sólo se da por la carretera México – Pachuca y la México – Querétaro, sino por la carretera Calpulalpan – Texcoco.

- Con motivo de la construcción del nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, se está planificando la construcción de una carretera directa de la zona Plata y Puerto Seco hacia el aeropuerto; su distancia será de entre 40 y 45 km.
- Tizayuca está ubicada casi a la mitad de distancia con Pachuca y con Indios Verdes; en cuestión económica, las fábricas de Tizayuca tienen más relación con el Estado de México; en cuanto a la movilidad, la población se traslada más hacia el Estado que a Pachuca debido a los nuevos desarrollos donde habita gente no originaria de Hidalgo.
- La presión y necesidad de hacer algo con la reserva de mil hectáreas de suelo en el municipio de Tizayuca, ha generado una visión integral de desarrollos habitacionales de carácter residencial con clubes de golf y desarrollos comerciales.
- La creación del proyecto tiene dos problemas principales: 1. Es un valle que actualmente no tiene más que lo que se está invirtiendo con la infraestructura de la zona industrial de Plata; 2. La falta de disponibilidad de agua.
- Para la solución del problema de agua hay dos alternativas: 1. Pedir que ya no se le diera el agua a la Ciudad de México; 2. Dar el agua de Pachuca y, para Pachuca, traerla del sistema de Valle de Actopan o del Valle de Tepeapulco.
- Algunos desarrolladores ya tienen certificación (Quma, por ejemplo, que lleva un desarrollo en Atotonilco de Tula en la colindancia con el Estado de México o los desarrollos en la zona de Mineral de la Reforma) y traen el modelo impuesto por la CONAVI; por otro lado, también se está trabajando para mejorar el equipamiento y la movilidad.
- La inversión industrial es la manera en la que se podría seguir una política de sustentabilidad en materia de suelo y agua. El Estado de Hidalgo continúa trabajando en materia energética y ha extendido las redes para la zona industrial, que está necesitada de energía, agua y mejor comunicación. Sí llegará el desarrollo, pero hay que generar empleos para cambiar el poder adquisitivo de la sociedad Hidalguense.
- En Tizayuca lo único que se ha logrado es mejorar las condiciones del parque industrial para la generación de empleos; no obstante, la movilidad y estructura vial y urbana es caótica y representa el mayor reto.
- Queremos fortalecer la generación del empleo industrial no sólo en la zona sur, sino en la Sierra.

- Como capital del Estado y siendo una Ciudad de servicios, Pachuca se ha vuelto el centro de educación que recibe a personas de México y del Estado que vienen a estudiar aquí.
- Uno de nuestros objetivos es consolidar la zona de Puerto Seco con la finalidad de generar empleos formales y de transformación que permitan el arraigo.
- Hidalgo ha crecido gracias a la asociación público – privada.
- En los últimos años, el Gobernador implementó el proyecto “Pachuca: la Ciudad del Conocimiento y la Cultura” y generó la “Ciudad del Conocimiento”, la cual busca el acercamiento con la comunidad universitaria y de investigación.
- El desarrollo más grande que se ha dado en el estado ha sido en la parte sur. En Hidalgo hay dos grandes zonas: la zona de la planicie en el sur, pegada al Estado de México y la zona montañosa de la Sierra y la Huasteca. En ésta última, hay muy pocos habitantes y es muy difícil la accesibilidad y la prestación de servicios; sin embargo, ha crecido en materia de educación pública a nivel universitario y se ha detenido la movilidad de estudiantes para Pachuca.
- El sur del Estado tiene un corredor industrial poderoso, existe la zona industrial de Tizayuca, de Tula, de Tepeji, Sahagún y Emiliano Zapata. Se ha fomentado que la mayoría de la industria sea manufacturera; aunque también existe la industria metal – mecánica en Sahagún, industria de ensamblaje en Tizayuca e industria textil, extractiva y petrolera en Tepeji.
- La refinería Miguel Hidalgo ha repuntado gracias al cambio y mejora de procesos; aunque no se haga la nueva refinería, la antigua continuará en funcionamiento por varios años y abastecerá la región centro.
- Al analizar las necesidades de los desarrollos de Tizayuca, se encontró que se tenía que crear la infraestructura que pudiera, por un lado, sacar el agua de lluvia y crear los diámetros de la tubería necesaria para zonas vecinas y, por otro lado, generar nuevas vialidades que permitieran la integración del nuevo desarrollo con la Ciudad.
- Tizayuca tiene una posibilidad de desarrollo propio que le ha dado resultado, tiene buenos hospitales, una Universidad lista y otra en planeación; no obstante, no es suficiente.
- Estamos de acuerdo en la creación de una Agencia de Desarrollo Metropolitano en materia de movilidad tutelada por el Gobierno Federal.

- A partir del 2008, Hidalgo se anexó al Fondo Metropolitano con el objetivo de manejar una agenda conjunta de los ejes de agua, movilidad, asentamientos humanos, medio ambiente y finanzas. La agenda se comenzó a trabajar entre las tres entidades (Ciudad de México, Estado de México e Hidalgo) y creó una suma de voluntades de los gobernantes (Marcelo Ebrard, Enrique Peña Nieto y Osorio Chong) para consolidar el Fondo Metropolitano. No obstante, los gobiernos del Estado de México y de la Ciudad de México tenían muy claro lo que necesitaban de Hidalgo; para ellos, Hidalgo sólo podía proveer dos cosas a futuro: agua y suelo.
- La Ciudad de México y el Estado de México ya tenían avance en estructuras y la imagen completa de a dónde querían llegar, mientras que Hidalgo aún estaba en proceso de decidir sus objetivos.
- El proyecto de las mil hectáreas tiene como objetivo comenzar a sembrar la imagen de lo que se quiere para Hidalgo y evitar encarecer la zona.
- El reto es capitalizar la expectativa generada en Tizayuca en términos metropolitanos.
- El Estado sí quiere contribuir con la zona metropolitana, pero cerrando la frontera: si Hidalgo tuviera generación de empleo en el corredor industrial de la frontera, se haría una división. El objetivo es consolidar la infraestructura ferroviaria y energética para tener condiciones aseguradas para los inversionistas.
- En materia de colaboración y cooperación queremos fomentar la movilidad.
- Con recursos del Fondo Metropolitano, el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) llevará a cabo una nueva actualización del estudio de la zona metropolitana.
- Los estudios del PUEC deben ser más puntuales, específicamente, el estudio de movilidad en la zona metropolitana para lograr más fluidez.
- Hubo dos observaciones al PUEC y al nuevo Programa de Ordenamiento de Zona Metropolitana: 1. Que tuviera, por un lado, la idea de confronta con lo que desarrolla el CONDUSE, y 2. Que la reforma constitucional ayude a que se trabaje de manera conjunta.
- Contratamos a Víctor Ramírez para que, a través de Forópolis, le dé seguimiento al nuevo estudio. El problema del PUEC fue la falta de seguimiento y el cambio de funcionarios. Hay que mejorar la metodología y hacer un estudio específico de movilidad.

- La Federación es quien debería formar agencias de desarrollo metropolitano.

16. Francis Irma Pirín Cigarrero

- La Ciudad se pobló y se urbanizó sin planeación, con diferentes aristas y tradiciones.
- Los gobernantes de cada delegación pertenecen a diversos partidos políticos con diferentes intereses; las atribuciones del gobierno central son muy importantes ya que no se pueden poner los intereses generales de la Ciudad en manos de ningún partido político; debe existir una centralización en el Gobierno de la Ciudad de México. La SEDUVI tiene las atribuciones necesarias para lograrlo.
- La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal necesita ser modificada y debe considerar que toda la Ciudad es diferente, que cada demarcación tiene condiciones políticas distintas y que existe mayor inversión en ciertas zonas.
- La iniciativa privada es muy importante, pero su participación debe tener reglas claras y estar destinada al beneficio de la ciudadanía. UBER, por ejemplo, recibió todos los beneficios por parte del gobierno a pesar de ser una empresa que se rige por el mercado de oferta y demanda.
- El CONDUSE y la ALDF deben trabajar juntos para construir esquemas sobre los recursos que la iniciativa privada deba aportar a la comunidad. La iniciativa privada estará presente en el suelo de la ciudad; independientemente de su lugar de residencia, los ciudadanos tienen derecho a decidir sobre las construcciones que se van a realizar.
- Los recursos que aporte la iniciativa privada deben pasar por un proceso de transparencia para que el ciudadano conozca a dónde irán destinados; debe existir un fondo que sea destinado a la mejora de las condiciones, servicios y movilidad en las zonas más necesitadas. Por ejemplo, si se otorga una concesión por cierta cantidad de años (como se hizo con los CETRAM), se debe realizar un convenio de mantener dicho espacio en las mejores condiciones.
- Los esquemas de financiamiento tienen que ser claros y estar revisados por la Secretaría de Finanzas; especialmente, aquellos referentes a los costos del agua, predial, cobros y recuperación. En ese sentido debe aplicarse la ley correspondiente para el manejo de los recursos captables, mismos que deben acordarse según las zonas y las ganancias.

- El gobierno no debe acceder a todo ni permitir que se resguarden los datos y se limite la información; al contrario, debe impulsar leyes para tener claridad sobre las condiciones y requisitos en materia de desarrollo urbano de la ciudad. Del mismo modo, debe invertir en el suelo de uso mixto con todos los servicios en beneficio de la economía de las delegaciones.
- La norma 26 ha servido para construcción de vivienda no de interés social, sino de clase media – alta; por lo tanto, impide el acceso a la gente que sí la requiere desplazándola a las afueras o dejándola con créditos impagables a 30 años e, incluso, con el temor de que si pierden su trabajo la casa sea hipotecada. Con base en esto, la ley debe ser favorable para los ciudadanos y no para las empresas que se enriquecen a expensas de aquellos habitantes a quienes les cuesta mucho trabajo pagar sus créditos.
- El INVI es el único instituto a nivel nacional que otorga vivienda de interés social a bajos costos y sin crédito hipotecario. De acuerdo con el Instituto, dichos créditos son impagables, las personas que no pueden solventarlos son desalojadas de sus casas y vuelven al sistema de rentas caras. Es por ello que el programa de vivienda para las personas de bajos ingresos debe recibir más recursos.
- Hay muchos espacios no ocupados donde se puede construir vivienda, como los que fueron expropiados a la gente para hacer la Línea 12 del Metro. En el Centro de la Ciudad también hay muchos edificios en ruinas que se pueden utilizar para vivienda.
- Se debe hacer una centralización de los permisos otorgados a las inmobiliarias para la construcción de vivienda. Actualmente, son las delegaciones quienes tienen esa capacidad.
- Tiene que haber una política que impida que las personas sean desalojadas, desplazadas o, eventualmente, se asienten en territorios de reserva natural. Deben tener una vivienda digna. Con el Bando 2 en Iztapalapa, las personas no pudieron construir y se fueron a otros Estados, en donde todo es más caro.
- Para tener una ciudad sustentable en materia de movilidad, se debe tener una política pública para el transporte cero misiones, que sea digno, cómodo, seguro y económico; de lo contrario, las personas no dejarán de usar el auto.
- Hay que considerar varios problemas: el parque vehicular tiene 20 años; los taxis son muy caros, y el metro está superado. En ese sentido, se tienen que destinar

recursos para la ampliación de trenes de metro en la ciudad y transportes eléctricos cero contaminantes.

- El Gobierno imita políticas de países de primer mundo y anunció que se van a cambiar los taxis a un modo eléctrico, pero ¿cómo lo va a hacer? ¿Quiénes van a ser los beneficiados? Deben reconocerse los derechos de los taxistas, quienes han pagado sus impuestos, y darles créditos blandos para poder pagar un taxi eléctrico de \$400 mil pesos. No obstante, es importante destacar que no se cuenta con la infraestructura para recibir dichos transportes.
- Para lograr un transporte de cero emisiones se necesita una visión metropolitana y considerar que a la ciudad llegan un millón y medio de vehículos (entre ellos, “chimecos” o camiones sin mantenimiento) provenientes de varios estados. Si no hay una política pública metropolitana en materia de transporte, sustentabilidad y desarrollo urbano, de nada sirve cambiar la política de la ciudad. Se tienen que hacer Normas Federales con un padrón único.
- El gobierno del Estado de México sólo aceptó el programa “Hoy No Circula” para algunos municipios, mientras que el Gobierno de Morelos lo rechazó.
- Es necesaria una política metropolitana en todos los temas. El problema es que el gobierno federal no ha creado una instancia metropolitana que homologue las distintas normas. Sólo la Comisión Metropolitana de Transporte y Movilidad (COMETRAVI) y la Comisión Ambiental de la Megalópolis (CAME) tienen alcances a esta escala. Actualmente, no existe una instancia del gobierno federal que homologue y regule la normatividad de todos los Estados.
- Con el involucramiento de la sociedad civil organizada y no organizada y las organizaciones sociales por la vivienda, se tiene que lograr que la nueva Ley responda a lo establecido en el CONDUSE.
- En la Ciudad de México ha habido un gran avance al implementar los Comités Vecinales elegidos por los ciudadanos; aunque representados por partidos políticos. Al respecto, se ha propuesto que la elección de los Comités no sea por internet para evitar la falta de transparencia y tener un voto directo.
- Todos los días hay movilizaciones donde el pueblo se manifiesta porque no está de acuerdo con lo que está pasando en sus colonias o delegaciones, contrario a la época de los 70s, cuando eran desaparecidos o asesinados.

- Es claro que debe haber un Consejo Contralor Ciudadano, especialmente en las obras más grandes, que se encargue de revisar si los gastos son eficientes.
- Se tienen que legislar muy bien las condiciones de la participación ciudadana y no permitir que la figura de Consulta Ciudadana se use para ciertos intereses. Hay que mejorar las leyes sobre dónde sí y dónde no y establecer razones. Se debe tener claro el nivel de la Consulta Ciudadana (cuándo hacerla masiva), así como sus alcances y mecanismos (actualmente se hacen consultas vía telefónica). Tiene que ser un voto libre, secreto y directo.

17. Francisco de Paula Búrquez Valenzuela

- El proceso de participación permite conocer los aspectos negativos de la ciudad: movilidad, contaminación y la expulsión de los más pobres a las periferias.
- El trabajo del CONDUSE deberá alinearse a la legislación urbana; sin embargo, la legislación urbana es arcaica y es la causante de toda la problemática y colapso de la ciudad.
- La Ciudad necesita un nuevo paradigma urbano que, si bien no puede implementarse de inmediato, sirva de base para futuras legislaciones.
- La ley tiene graves errores; el plan de desarrollo urbano de la Ciudad de México que data del 2013 y la ley General de 1976, representan una camisa de fuerza urbana al sano desarrollo de la Ciudad. Las leyes arcaicas no tienen alineación ni con los instrumentos de planeación, ni con la realidad social de los habitantes de la Ciudad. Los instrumentos deben estar centrados en las personas.
- Anteriormente, se pensaba que la calidad de vida era sinónimo de vivienda unifamiliar (lotes mínimos y limitación de alturas) por lo que se evitó la densificación que se daba de manera natural. Ese modelo debe ser replanteado y crear uno nuevo que no sea autoritario ni excluyente.
- Aunque las leyes sean estrictas, no están representadas en la realidad; en los fraccionamientos del INFONAVIT, por ejemplo, la gente encuentra la manera de cambiar, construir y decidir lo que le conviene creando casas de usos mixtos, con más facilidades para su movilidad y desarrollo.
- Los reguladores no sólo son el municipio, delegación y Estado, sino el INFONAVIT, que indica cómo debe vivir la gente, estableciendo un modelo anticuado y generalizado.

- El predial no debe ser visto como un impuesto, sino como una contribución para el espacio común. Todos deben pagar predial y éste debe quedarse en las colonias.
- La ciudad es dinámica y necesita adaptarse a las personas que la habitan, a sus necesidades, gustos, preferencias y capacidades, es un ecosistema en donde el ser humano interacciona de manera compleja con todo su entorno, no se pueden gobernar estas variables sin entenderlas. La ciudad necesita un modelo dinámico que permita la adaptación, el modelo urbano no debe ser excluyente.
- La zonificación y separación de usos ha probado ser terrible, hizo que se destruyera el barrio integral, separó y alejó a la gente de los comercios, servicios y empleos, obligó a la movilidad motorizada y no peatonal y, aún así, ya tiene cuarenta años en la ley. Se destruyó la economía PyME del barrio a favor de los grandes espacios comerciales.
- El uso del vehículo se ha prohibido debido al nivel de contaminación del aire; no obstante, la ciudad no puede funcionar sin ese transporte. Hay que dirigirse a las causas antes de hacer modificaciones al reglamento.
- Si queremos que los más pobres no sean expulsados a las periferias y encuentren buenas ubicaciones dentro de la Ciudad, hay que permitir una oferta de acuerdo a sus gustos, preferencias y capacidades. La única manera de distribuir el costo de ubicación y hacer viable la oferta es que haya, donde el costo lo amerite, construcciones con pisos suficientes.
- La mayor parte de la gente que habita en la ciudad no tiene auto; por lo tanto, es ilógico que se le obligue a comprar un espacio de estacionamiento en obra negra, cuando apenas le alcanza para comprar una casa de 40 metros.
- La ciudad se divide en dos partes: el espacio público y el espacio edificable. En el público, el Gobierno debe tener la máxima responsabilidad, máximas capacidades y tener Institutos de Planeación de Espacio Público a largo plazo; en el edificable, el Gobierno debe quitar las trabas, apuntar hacia un desarrollo orgánico y prever problemas de convivencia. La ciudad necesita que en el espacio edificable se manifieste la libertad de voluntades.
- Las ciudades son grandes generadoras de plusvalía y su infraestructura es auto financiable; es obligatorio que el Gobierno, cuando organice obras, cobre a los beneficiarios.

- Es necesario evolucionar la visión financiera sobre la ciudad y entender su capacidad de generar plusvalías.
- La densidad no se da por decreto, son las personas que habitan en las ciudades quienes, de manera natural, por instinto y conveniencia, tienden a la ciudad compacta.
- El Gobierno abandonó su función principal: la planeación de largo plazo del espacio público (vialidades, banquetas, parques, etc.). Al no contar con un mercado interesado, el espacio común necesita ser planeado con décadas de anticipación; si se diseña bien, la ciudad va a evolucionar bien.
- Se critica a los desarrolladores por el mal uso del espacio público, pero se olvida que los desarrolladores no tienen porqué desarrollarlo.
- El Gobierno, los ciudadanos involucrados en la participación social y los desarrolladores se mueven por intereses personales y no velan por el beneficio colectivo.
- Hay un emerger de la persona como ser único y del no empoderamiento de las organizaciones verticales públicas y privadas. El modelo urbano debe adaptarse a la persona. Ésta no tiene que ser masificada; las regulaciones del Gobierno y la oferta uniformes de las empresas, traicionan a los consumidores.
- El Gobierno y las empresas no cumplen las necesidades de los consumidores al construir fraccionamientos con todas las casa iguales, sin uso mixto, con una regulación de zonificación que impide a los barrios tener equipamientos y obligan a los habitantes a buscar servicios en otros lados.
- Son los ciudadanos los que tienen que poner orden y orientar, con sus gustos, capacidades y necesidades, a las empresas y al Gobierno.
- Cuando los barrios y colonias evolucionan y llegan a su etapa de reconstrucción, el Gobierno y la ley deben ayudar al desarrollo de nuevos instrumentos que permitan la actualización de la infraestructura pública (agua, drenaje, banquetas, parques, etc.).
- El Gobierno no debe capturar plusvalías; al contrario, debe crear instrumentos para que los propietarios del espacio edificable, colectivamente, puedan financiar el espacio público.
- En México se inician 900 mil acciones de vivienda al año, de éstas, 500 mil son atendidas por el mercado negro. La gente termina pagando más durante su vida. La

razón es que la legislación no reconoce dos características de las capacidades de compra de la gente de menores ingresos: no pueden comprar una casa de manera inmediata y, para ellos, la autoproducción es preferible al endeudamiento.

- Las regulaciones uniforman en una sola solución las diversas necesidades de las personas. Si existe una ley de vivienda que limita la construcción a mínimo dos recámaras, por ejemplo, se excluye a los jóvenes solteros o parejas recién casadas quienes no necesitan comprar una casa más grande.
- Deben quitarse las trabas a la movilidad inmobiliaria, la nueva generación no quiere comprar, no quiere atarse a una vivienda fija debido a su vida cambiante; debemos tener ofertas de viviendas en renta, detonar la creatividad, permitir que en la ciudad existan departamentos para quienes son forzados a vivir en las periferias; departamentos económicos, sin divisiones, sin acabados, pequeños, que permitan que el habitante desarrolle sus habilidades.
- La gente quiere vivir más cerca de sus trabajos y necesita tener accesibilidad a los servicios, la ley debe permitir que los equipamientos estén a nivel peatonal.
- No se debe evitar el uso de suelo mixto ni la densidad, hay que permitir el desarrollo orgánico de la ciudad.
- A través de la creación de grupos interdisciplinarios y las observaciones de los ciudadanos, se debe ayudar a visualizar el modelo urbano del siglo XXI.
- El ciudadano está empoderado como persona y debe representarse a sí mismo. La participación más importante, que sigue ausente, es a nivel individual; la verdadera participación es la toma de decisiones de las necesidades personales; el modelo urbano debe ser flexible y permitir esa participación.
- Hay mucha participación con intereses particulares o con intereses de grupo de élite y un pequeño porcentaje de personas deciden por toda la colonia; en la mayor parte de los casos, estos pequeños grupos evitan la evolución de la ciudad dinámica.
- Las decisiones de las personas son las que crearán una ciudad que se desarrolle en función al cuidado de la naturaleza.

18. Gabriel Quadri de la Torre

- El PGDU no tendrá repercusiones o no sucederá: tratar de armar un programa con un cuerpo consultivo tan grande es inoperante; no se pueden tomar decisiones técnicas a partir de una asamblea popular no especializada y es imposible empatar todas las visiones.
- No puede crearse un plan de estructura urbana tomando en cuenta la opinión de todos; la democracia representativa y las instituciones políticas de administración pública sirven para delegar las cuestiones técnicas en gente especializada y capaz de tomar decisiones.
- El ejercicio tuvo un mal planteamiento. Cuando se abren discusiones en materias de este tipo, son los intereses locales los que prevalecen; es indispensable entender que no se puede construir el interés colectivo a partir de intereses de grupos.
- No es posible tomar en cuenta la oposición de los ciudadanos que no quieren que se construya nada; su postura conservadora no es benéfica para el desarrollo de la ciudad.
- No hay escalas para medir un megaproyecto. El término no tiene definición y la palabra está cargada de ideología. El Gobierno actual no tiene un concepto de ciudad, por lo tanto es inoperante tratar de planear los megaproyectos.
- Se requieren distribuciones espaciales, estructurales, funcionales para la ciudad y una visión a largo plazo; la Ciudad no las tiene, por ende, no se puede definir sustentabilidad urbana.
- En términos genéricos, la sustentabilidad urbana en la ciudad tiene componentes ineludibles y claros: el tema hidrológico (se requiere una estrategia a largo plazo para solucionar los problemas del agua); el territorial (la ciudad necesita una estructura territorial que la haga sostenible en términos funcionales de bajo costo, accesible, con movilidad colectiva; en resumen, una ciudad compacta); el de la movilidad (la ciudad depende de una estructura modal de viajes); el del espacio público (que permita calidad de vida y no se limite a áreas verdes) y, por último, el de la calidad del aire (la ciudad debe ser energéticamente eficiente y con bajas emisiones de carbono).
- La ciudad necesita densificarse; muchas zonas centrales están abandonadas o tienen uso deficiente de la infraestructura y desperdician su potencial. Esta densificación debe hacerse de manera planificada considerando los procesos que se

dan de manera espontánea. Para tener una ciudad más densa, el predial debe basarse en el valor del terreno y no en el de la construcción, de ese modo, se penaliza y castiga la especulación de los terrenos ociosos y baldíos.

- La ciudad debe ser más vertical, con edificios más altos.
- No tiene nada de malo que la gente mejore su nivel de vida.
- No se puede vivir en una colonia patrimonial e histórica, si no se puede pagar la restauración y el mantenimiento del inmueble. No se pueden entregar las zonas de mayor valor histórico y patrimonial urbano a gente de bajos ingresos, a menos que haya disponibilidad de subsidio. La gente que no pueda pagar ese nivel de vivienda, debe buscar otro lugar para vivir; afortunadamente, hay nichos de mercado para todo el mundo en esta ciudad.
- Los predios irregulares deben ser expropiados; el gobierno debe tener un brazo inmobiliario para actuar e incidir directamente en el tejido urbano de la ciudad, puede expropiar, fusionar y vender los terrenos a los desarrolladores, aplicando ciertas reglas de construcción; el gobierno y los desarrolladores deben ser socios en el negocio inmobiliario.
- Ningún programa de desarrollo urbano puede tener éxito, en términos de revitalización de barrios tradicionales y patrimonio histórico, si no hay un brazo ejecutor que actúe, compre, expropie, desarrolle, transfiera y comercialice.
- La planeación urbana tiene que estar en manos del gobierno, porque hay acciones que los desarrolladores no pueden hacer (como expropiar la tierra); sin embargo, el Gobierno está gastando todo en subsidios y ya no cuenta con recursos suficientes para invertir en la ciudad.
- La ciudad está en un proceso de adaptación constante, por lo que el programa de desarrollo urbano necesita cambios, para hacerlos, tiene que existir un mecanismo transparente, directo, ejecutivo y eficiente con la responsabilidad clara en alguien técnico.
- La estructura de la ciudad no es una decisión política, sino técnica. La ciudad necesita un proyecto propio y no seguir modelos de otras ciudades.
- El interés público está por encima de los intereses locales. Siempre habrá opiniones contrarias y opositoras, pero el gobierno debe recompensar a los ciudadanos y, antes que nada, tener la capacidad de convencerlos y hacerlos parte del proyecto.

- Sin actos de autoridad y sin un gobierno fuerte, democrático y con liderazgo, no puede desarrollarse nada. Es indispensable entender que las acciones necesarias para el desarrollo siempre afectarán a alguien, pero no por ello se van a paralizar.
- Hay que descorporativizar a la vivienda popular; la vivienda debe darse individualmente y no a través de las organizaciones.
- Debe existir una política de redensificación y de vivienda social en zonas centrales, con ciertas reglas y subsidiada. No se debe subsidiar a las organizaciones.
- El estado compra el predio o lo expropia, lo vende a un desarrollador y así se vende barata la vivienda; no obstante, debe entenderse que en la Ciudad de México no puede haber viviendas de menos de 500 mil pesos. La Ciudad necesita habitantes con cierto nivel de ingresos.
- El mercado de vivienda debe estar sujeto a una regulación y entrar en un proceso de promoción, pero bajo el principio de que no es obligación del Estado dar vivienda. Es de interés público que haya vivienda, diversidad socioeconómica y que no haya predios ociosos, pero el Estado existe para proveer bienes públicos, puede promover la vivienda popular, pero no está obligado a dar bienes privados.
- Muchas veces no es necesario desarrollar proyectos, sino liberar las capacidades de la gente y crecer de manera vertical en las zonas más habitacionales.
- A la gente de bajos ingresos se le debe compensar con bienes públicos, transporte, espacios públicos y servicios de primera calidad, no con dinero. Hay instrumentos para lograrlo, pero el Gobierno necesita capacidades directivas, de negociación, ejecución y liderazgo.
- La ley debe aplicarse para terminar con los asentamientos irregulares, la policía debe expulsarlos, no pueden estar en la Ciudad. No es función del Estado resolver, a costa del patrimonio público, sus necesidades personales.
- Estoy en contra de que les den más facultades a las alcaldías; éstas, únicamente, deberían ser intendencias y encargarse de funciones pequeñas y muy locales. Se deben recentralizar las funciones que las delegaciones no son capaces de cumplir.
- Sí hay espacio para la participación ciudadana, siempre y cuando se entienda que no se puede someter el interés colectivo a los intereses de grupo. Del mismo modo, si se planea hacer proyectos con repercusiones para toda la ciudad, la consulta no puede limitarse a la gente local. La consulta pública debe hacerse en casos muy precisos y en proyectos con incidencia a nivel local, no puede ser un instrumento generalizado de decisión urbana.

19. Gabriela Alarcón Esteva

- Estamos convencidos de que las ciudades van a ser el motor para que un Estado o país sea competitivo.
- Nuestra perspectiva es de corte institucional, es decir, cuando en las instituciones no hay un buen sistema de pesos y contrapesos entre distintos niveles de gobierno (delegaciones, Gobierno de la Ciudad de México, Gobierno del Estado de México y los municipios conurbados) y cuando hay fallas en la forma de operar de la Asamblea Legislativa, existen políticas muy limitadas y las grandes ideas comienzan a estancarse. En cambio, cuando las fuerzas juegan en conjunto, hay un menor flujo de bienes, personas e ideas.
- En términos económicos, la Ciudad de México no está creciendo como debería. Sin políticas activas que ayuden a que la ciudad vuelva a tener una política económica dinámica, la ciudad se va a perder de la escena mundial e, incluso, nacional. Otras ciudades medias se han ido hacia arriba porque han logrado atraer inversiones que son necesarias para dar empleo y sustento.
- La Ciudad de México, al ser tan grande y congestionada, con tantos actores y tan compleja de mover, no tiene dinamismo y está llena de regulaciones que incitan a la inamovilidad.
- La corrupción y la sobre regulación de esta ciudad se pueden ver reflejadas desde el momento de la toma de decisiones sobre las construcciones, los usos de suelo y densidades. Los efectos de la corrupción a mediano y largo plazo causan el exceso de congestión y la ubicación no estratégica de todas las infraestructuras que, al no ser eficientes, generan un desbalance territorial y de todos los factores necesarios para poder sustentar la base económica (vivienda de buena calidad y espacios de esparcimiento).
- En la nueva economía de servicios es muy importante la cercanía, es decir, la gente buscará estar cerca de otras industrias y de otras fuentes complementarias a sus propias actividades.
- Desafortunadamente, la idea de las ZODES no tuvo la mejor ejecución. Se tiene que planear la creación de infraestructura para que estas zonas sucedan; por ejemplo, en zonas que ya están construidas tiene que haber consulta y participación de la gente, sumarla e incluso volverla accionista de los beneficios potenciales. Los dueños de algunos edificios podrían ponerse de acuerdo, cuidando que no se

gentrifique, para que se desarrollen torres más altas de vivienda que sean ocupadas por la gente que trabaja ahí. Debe ser un proceso integral.

- El Tecnológico de Monterrey, en su campus de Monterrey, está iniciando la estrategia para que existan distritos de innovación. Esta es una línea de acción que combina estrategias de desarrollo urbano con la nueva agenda urbana y con estructuras permeables entre sí y que atrae a inversionistas potenciales, a emprendedores recién egresados de las universidades e, incluso, a los investigadores. Es la creación de un nuevo ecosistema de innovación.
- Es importantísimo que la Ciudad de México tenga una especie de “Pro Ciudad de México” mejorada con un componente más grande de participación ciudadana. Si no hay participación ciudadana incluyente, incluso la mejor idea con la mayor inversión va a ser un fracaso; no obstante, aunque se debe partir de la participación ciudadana, es importante que haya a participación de especialistas y concursos de expertos, porque el ciudadano, muchas veces por nostalgia, puede oponerse al crecimiento de la ciudad sin darse cuenta de que está expulsando a la periferia a los jóvenes y a la gente sin vivienda.
- Hay tanta desconfianza ante el Gobierno de la Ciudad y todas las autoridades, que la gente ya no sabe en qué nivel puede ser afectada.
- Debe existir una agencia especializada que se encargue del polígono de renovación y negocie con el Gobierno y con instancias como la SEDUVI y la SEDECO para encontrar las políticas necesarias. Primero, se tiene una propuesta aterrizada y concreta hecha por especialistas urbanistas, arquitectos y políticos urbanos, luego se licita y al final, se da a conocer quién va a construir.
- La Ciudad no tiene presupuesto suficiente para desarrollar proyectos, por lo tanto, se debe hacer una alianza con el sector privado; este tipo de alianzas deben planificarse de manera que los términos sean muy claros.
- Hay altos niveles de ineficiencia en el mercado del suelo de la Ciudad de México, por falta de transparencia, por sobrerregulación, por juicios sin terminar, por la corrupción al otorgar permisos de uso de suelo y por invasiones. Gran parte de las inversiones se van en pagar los litigios o pagar mordidas.
- Hay que agilizar el mercado del suelo y quitar sobrerregulaciones para la economía (no sólo del suelo, sino a todos los requisitos que se les pide a los desarrolladores y a los dueños de negocios).

- Las políticas de movilidad no deberían ser responsabilidad de los negocios porque se incrementa el costo al emprendedor y se frenan las inversiones o se clausuran negocios.
- Se tienen que resolver dos problemas principales: 1. Las barreras regulatorias para establecimientos mercantiles, para los equipamientos básicos que necesita la Ciudad y, especialmente, para el mercado del suelo. 2. La movilidad que se presenta como uno de los principales inhibidores de la actividad económica de la Ciudad. Un viaje promedio diario implica aproximadamente dos horas y media que se traducen en traslados que se dejan de hacer y, finalmente, en la pérdida de clientes, de oportunidades para educarse y capacitarse y en mercancía que no llega a los establecimientos y hace más ineficientes sus procesos logísticos. La movilidad ineficiente alarga los tiempos de los proyectos.
- La máxima política que existe para hacer más eficiente la movilidad de mercancía, y que surgió a raíz del “Hoy No Circula” generalizado, es la restricción de horarios. No hay avances.
- Para hacer más accesible la movilidad de las mercancías, hay que construir pequeñas estaciones de transferencia en las periferias de las ciudades para que las mercancías puedan descargarse y cambiarse a unidades de menor tamaño.
- Respecto a la construcción del nuevo aeropuerto, el Gobierno de la Ciudad de México debería ser quien cree el programa de movilidad a la par del aprovechamiento del terreno y, una vez creado el plan e iniciando las acciones que deban hacerse para el funcionamiento del transporte masivo, colabore con Gobierno del Estado de México para hacer efectiva la movilidad. Deben tener mucho cuidado en la ejecución.
- En caso de que el Gobierno del Estado de México no quiera ser parte de la colaboración, hay que pedirle participación al Gobierno Federal para que ayude a que ambos gobiernos lleguen a un acuerdo.
- La sustentabilidad juega un papel importante para la competitividad de la ciudad. La política de movilidad no es sustentable y está basada en el automóvil y en camiones viejos que contaminan mucho el aire. Toda la contaminación del aire va a enfermar a la gente que vive aquí y muchos no querrán venir a vivir, trabajar o invertir a México debido a los niveles de contaminación. Una ciudad contaminada creará pérdida de competitividad.

- La Ciudad de México es una de las principales ciudades con mayor escasez de agua potable en el mundo, traer el agua es muy costoso y no cobramos por ella. No tenemos micromedidores y la gente, que paga una tarifa fija baja, la desperdicia. Hay que decirle a la gente cuánto está consumiendo.
- El agua es un derecho humano, pero no se puede materializar ese derecho si no hay sustentabilidad en su manejo. La escasez del agua es un problema que no se debe tomar a la ligera y se tienen que llevar a cabo medidas serias. Hay que operar ese derecho humano y hacer que le llegue a todos.
- Hoy en día, el sistema de agua tienen un déficit enorme y no tiene dinero para invertir ni en el mantenimiento de infraestructura, ni para que llegue a las zonas con más deficiencia y, aún así, se lleva gran parte del presupuesto de la Ciudad de México en subsidios. La gratuidad del agua termina saliendo cara a la gente de menores ingresos.
- Subir el cobro por el agua no es la única medida que se debe tomar, hay que tener criterios de equidad social y de acceso, pero esos criterios no deben partir de un populismo que no cobra a nadie, sino de hacer subsidios bien focalizados a los que realmente los necesitan.
- Para tener ciudadanos más responsables, uno de los principios generales que debe tener la nueva Constitución es eliminar subsidios generalizados. Tenemos que justificar los subsidios y no crear una base de gente con la creencia de merecer todo gratis.
- Fue bueno que mantuvieran la restricción dentro de la reforma a la Norma 122, en donde la hacienda pública va a seguir siendo unitaria. También me parece correcto que el Gobierno de la Ciudad de México mantenga sus atribuciones para determinar los grandes lineamientos de la Ciudad, como son la colocación de las grandes tuberías de agua y el transporte público masivo.
- El Gobierno de la Ciudad de México debería combatir la congestión a nivel ciudad, por ejemplo, cobrando por congestión en zonas bien conectadas por el transporte público y regresar parte del dinero a esas zonas y otra parte a zonas que no tienen acceso a ese transporte. Mientras que las Alcaldías deben tratar de generar sus propios ingresos, por ejemplo, combatir la congestión en zonas más pequeñas, con medidas como la implementación de parquímetros en vías secundarias.
- Veo poco viable, pero esencial, que la coordinación metropolitana se vea reflejada en organismos metropolitanos para los diferentes servicios públicos. Es mejor crear

un organismo técnico metropolitano, fondeado por el Gobierno de la Ciudad de México del Estado México, que cuente con participación ciudadana y que deje las decisiones en manos de un equipo técnico.

- Los fondos metropolitanos dan dinero para un proyecto una vez y no hay continuidad. Cuando el fondo metropolitano llega a instituciones locales disfuncionales, el resultado va a ser disfuncional.
- Creando organismos técnicos metropolitanos, se despolitizaran los temas del agua, transporte y contaminación.
- Respecto al PGDU, me gustaría que fuera un programa moderno y mucho más operativo, que otorgue herramientas concretas para operar una visión simple y sencilla de la ciudad; que incorpore procesos bien estructurados de cómo llevar a cabo la participación ciudadana; que existan criterios para priorizar obras y criterios que balanceen desarrollo económico con acceso equitativo a equipamiento y servicios públicos; que todos los proyectos tengan el bienestar común como eje central, y que existan mecanismos de transparencia y mecanismos de evaluación, es decir, desarrollar indicadores de éxito.

20. Gustavo Solares Campos

- Los predios tienen una cierta vocación productiva y están acompañados de un determinado entorno, dicho entorno determina lo que hace falta en la localidad. Debe llevarse a cabo un análisis de los espacios que tienen una saturación de servicios a fin de desarrollar inmuebles en zonas donde hagan falta.
- Además de la vocación de suelo, se debe considerar la movilidad y tomar en cuenta que los desarrollos mal planificados pueden repercutir en la generación de embotellamientos.
- Los inversionistas siempre hacen un análisis de todos los aspectos para determinar el posible éxito o fracaso de los proyectos y este análisis debe estar avalado por la autoridad; por ejemplo, si la demanda de plazas comerciales ya está cubierta, nadie va a desarrollar una nueva, sería un fracaso. La inversión debe hacerse tomando en cuenta tres aspectos principales: 1) la necesidad del lugar, 2) la normatividad y 3) el rendimiento. Romper esa triada puede significar un gran fracaso para el inversionista.

- La normatividad debe perfeccionarse para hacer más dinámica la inversión; al contrario de otros países, México tiene trámites muy poco ágiles que la desincentivan. En ese sentido, es importante armonizar la inversión con la normatividad a fin de que la autoridad sea objetiva al determinar la viabilidad de un proyecto, y ágil en la generación, e incluso defensa, del mismo.
- Más que establecer usos de suelo, habría que crear prohibiciones y determinar lo que no se puede construir, funcionar conforme a derecho para limitar el emprendimiento de los propios ciudadanos. El establecimiento de usos de suelo no permitidos debe darse bajo la vigilancia de las autoridades correspondientes.
- El gobierno debe armonizar los sistemas, proyectos e inversiones para el desarrollo urbano común; esto debe hacerse a nivel metropolitano porque los impactos se absorben por igual entre las comunidades más allá del límite territorial.
- Depende del gobierno implementar servicios y calidad en la infraestructura para fomentar policultros urbanos. El gobierno, con un buen ejercicio de los recursos públicos, debe dotar a todas las áreas de la ciudad de los servicios necesarios, lo cual permitirá explotar el suelo a su máxima capacidad; es decir, no importa si hay 20 pisos en lugar de 4, siempre y cuando tengan una buena dotación de servicios y se tome en cuenta la movilidad.
- Los recursos se dan en función del número de habitantes y es una pena para la Ciudad de México que hoy, debido al desplazamiento de habitantes hacia la periferia, los volúmenes de recurso presupuestal se hayan reducido y destinados a otras localidades. El problema es que los habitantes que se fueron siguen trabajando en la ciudad y consumiendo sus servicios, pero no los pagan.
- Desde el punto de vista metropolitano hay que tener afinidad en la orientación del desarrollo urbano y no perder de vista que el objetivo debe ser atraer a la población perdida.

21. Horacio Urbano

- La ciudad no puede ser vista como algo aislado, debería tener seguimiento en el ámbito local, diferenciar los alcances, prever la creación de alcaldías, evitar fallas de la autonomía municipal y vincular el ámbito metropolitano con el gobierno federal.
- Las facultades del gobierno local deben ser limitadas, especialmente en materia de cambio de usos de suelo en función de los planes marco. Mientras menos facultades tengan, mejor.
- No existen las condiciones necesarias para tener participación ciudadana. La participación en materia de desarrollo urbano debería ser nula porque ya se eligieron representantes. Existe una pésima costumbre ciudadana de olvidar que hay democracia, cuando son los ciudadanos quienes eligen a los representantes, delegados, diputados y jefe de gobierno.
- Debería existir una vía para ciudadanizar los proyectos con base en un modelo consensuado que otorgue facultades, roles y determine alcances. Es totalmente absurdo y populista pretender llevar a consulta temas de cambio de uso de suelo; legislar es trabajo del legislativo y, aunque la sociedad puede tener cierta injerencia, no existe objetividad en la consulta pública.
- Existe desconfianza entre los vecinos, ellos van por el “no” y hay “venganzas”. ¿Cómo hacer que la gente no “atore” los proyectos? Con gobiernos fuertes que les hagan ver que tomaron la decisión adecuada, que están representados, que existe un plan bien hecho, que cumple con todo y es transparente. Del mismo modo, se tiene que garantizar la certidumbre del inversionista, evitar que los vecinos paren el proyecto y se reciban “mordidas” para continuarlo.
- El problema en la democracia es la desinformación. Para evitarla, podría crearse un proyecto que vigile que los permisos salgan a tiempo y que se cumpla con la normatividad; aunado a esto, la ciudadanía debe tener claros sus objetivos.
- Se deben tener concepciones generales, no vecinales. Eso es demagogia, populismo.
- El suelo se debe manejar desde una visión de mercado. El desarrollo urbano puede definir los usos de suelo y el proyecto de ciudad; es inevitable que el mercado intervenga.

- Es lógico tener un proyecto de ciudad a largo plazo, con los usos de suelo perfectamente definidos. Los empresarios deben tener las reglas claras y la ciudadanía no debe intervenir en el marco regulatorio.
- Todas las instancias delegacionales son de lo más corrupto que se puede encontrar en temas de desarrollo urbano; los empresarios requieren eliminar esa corrupción y, de este modo, tener certidumbre para la inversión.
- La equidad implica que la sociedad tenga acceso a los “satisfactorios”, por lo que es necesario marcar las densidades permitidas en los usos de suelo desde el principio.
- Los planes no se han actualizado desde hace muchos años y no existe una política en el uso de suelo. El Programa General de Desarrollo Urbano debe ser de largo plazo, contar con una visión integral y ser vinculatorio con los tres órdenes de trabajo; el gobierno debe tener coordinación, la normatividad debe estar actualizada y contar con un marco regulatorio eficaz que no vea los problemas de manera aislada. Los planes deben tener ciertos periodos de ajuste, visión urbana y coincidir con las estrategias de desarrollo económico y social.
- El gobierno ha perdido mucha fuerza y a los legisladores ya no les importa la ciudad, les importan los partidos.
- La movilidad en sí misma no existe. El problema de fondo es simple: el ciudadano recorre una distancia larga para llegar a su trabajo y hay contaminación del aire debido a la población flotante de vehículos. El orden se logra con el uso de suelo al definir en dónde construir fábricas o escuelas, hay que tener lugares de trabajo cercanos a los de residencia y usar menos el coche.
- La gente se preocupa por el CETRAM, pero dudo que de verdad sepa lo que quiere.
- La norma 26 debe operar a partir de que se establezca el nuevo Plan de Desarrollo Urbano y corregir los problemas de uso de suelo.
- Existen varias problemáticas respecto a la vivienda: los cajones de estacionamiento elevan su precio y la vivienda económica no necesita estacionamientos, hay falta de regulación y no hay infraestructura. La solución a los problemas de dotación de agua es con dinero.
- La vivienda en renta es deseable, pero la ciudad tienen invasores del propio gobierno y no hay incentivos fiscales ni regulatorios. No hay financiamiento para producir vivienda, existen muchos problemas para financiarla, los productos son poco atractivos y hay un tipo de regulación de derecho del arrendador.

- Considerando que la mayoría de la población tiene un salario por debajo de los 15 mil pesos mensuales, es necesario tener vivienda en renta que oscile entre los 3mil y los 4mil pesos; sin embargo, no puede producirse porque el uso de suelo no lo permite. Se puede tener la misma vivienda en Orizaba y pagar una tercera parte de lo que se pagaría en la Ciudad de México.
- El gobierno debería tener ejes de desarrollo económico y no olvidar el contexto regional que vive. Debe considerar que tiene un impacto a nivel regional y no metropolitano. Una gran ciudad es una referencia continental.
- El problema es definir la ciudad que queremos y visualizarla a futuro. La ciudad no se detiene, tiene huella. El desarrollo necesariamente implica deterioro y la meta es entenderlo, reducirlo y compensarlo. Se debe reconocer el entorno urbano y trabajar para optimizarlo.
- Hay un costo moral. La gente desconfía de todos los proyectos; si el 5% de un proyecto se va a la corrupción, las iniciativas urbanas se destruyen y la desconfianza hace que todo se ponga en duda.
- La ciudad no es compacta, densa, ni policéntrica, eso es copia de otras ciudades. No se debe pensar en lo ideal, sino ver lo óptimo en función a lo existente, reconocer el potencial de cada zona y concretar metas.
- El problema no es la creación de un PGDU, sino garantizar que existe lo necesario para implementarlo. El dinero público está etiquetado, se tiene que establecer un orden de prioridades y es necesario el mercado. Si el mercado se regula, no representa un peligro.
- La sobre regulación es un peligro. La rectoría de la planeación de la ciudad debería estar en manos de la SEDUVI, dicha planeación requiere como eje el uso de suelo, la inversión a largo plazo y la operación del mercado.
- La gentrificación es algo natural y benéfico para algunas personas, es la realidad y no podemos espantarnos por ella.
- La captación de plusvalías es importante, pero se requiere transparencia y los recursos deben usarse en las mismas zonas. Para ello no se necesitan hacer consultas. Hay un grado de discrecionalidad.

22. Hugo Eduardo Beteta Méndez Ruiz

- La falta de una distribución clara de competencias entre el Gobierno Central y las Delegaciones (ahora Alcaldías) ha sido un problema añejo en la administración pública de la ciudad. Es indispensable reforzar y desarrollar sustancialmente las capacidades de planificación (hoy muy disminuidas) tanto del Gobierno Central como de las Delegaciones.
- En las últimas décadas la planificación ha ido perdiendo peso dentro de la administración misma, la Ciudad de México carece de un sistema de planificación integral y sus órganos tienen poco peso en los procesos reales de toma de decisión.
- En el contexto de la elaboración de la Constitución de la Ciudad de México sería un enorme paso adelante acordar la construcción del sistema de planificación de la ciudad y uno de sus elementos centrales deberá ser la definición de competencias entre el Gobierno Central y las Alcaldías, así como determinar sus áreas de concurrencia y corresponsabilidad. En este orden de ideas, debe pensarse en la institucionalización de algún espacio en donde Gobierno Central y Alcaldías puedan dialogar y concertar.
- Es un elemento central reforzar la dimensión territorial de la gestión de las Alcaldías con una concentración de responsabilidades en la mejora de la calidad de vida del territorio y atajando el riesgo de que busquen asumirse como réplicas a menor escala del Gobierno Central.
- Otro elemento básico para que el nuevo modelo de planificación pueda funcionar es que tenga carácter participativo al construir los espacios, mecanismos y dispositivos necesarios. La sociedad de la Ciudad de México podrá participar en la construcción de la agenda pública y los procesos de toma de decisiones.
- El eje central debe ser considerar la ciudad como un “macro bien público” y el derecho a la ciudad como el eje ordenador central. La lógica que debe prevalecer es la de la primicia del interés público y la construcción de una ciudad que favorezca la integración, no la segmentación; así como la horizontalidad de las relaciones sociales, no la verticalidad ni la jerarquización.
- La creciente “metropolización” de las políticas es una necesidad y una aspiración. Deberán pensarse mecanismos mucho más eficientes y eficaces de integración de políticas con dimensión metropolitana que las actuales formas de coordinación. Es

indispensable avanzar hacia una nueva economía política del desarrollo metropolitano que incluya algunos niveles de autoridad, representación y decisión conjunta. Somos conscientes de las enormes dificultades políticas que eso implica, pero es una necesidad cada vez más evidente. El actual modelo de cooperación metropolitana es insuficiente y no requiere sólo de mejoras incrementales, sino de la revisión de sus fundamentos.

- La Ciudad necesita tener una política integral en materia de suelo que incluya la captura de rentas y plusvalías, pero que vaya más allá de ellas. El punto de partida es la definición del suelo como un bien público y la necesidad de que las rentas que se generan por su propiedad y desarrollo tengan un beneficio colectivo; éste, debe ser al menos equivalente al que reciben los privados por el acceso a un bien escaso que se valoriza altamente por el conjunto de inversiones públicas que lo rodean.
- La estructura tributaria de la ciudad es claramente deficitaria en lo que se refiere a los gravámenes a la propiedad, por lo que el impuesto predial y el impuesto sobre adquisición de inmuebles están muy por debajo de su potencial recaudatorio. Es paradójico que la Ciudad de México tenga uno de los suelos más caros del país (e inclusive de América Latina) y eso no se exprese debidamente en la estructura de sus ingresos. Resulta llamativo que en materia de recaudación sean parecidos los ingresos derivados del impuesto predial a los derivados del impuesto sobre la nómina (trabajo formal).
- El punto de partida es llevar a cabo políticas para garantizar simultáneamente dos derechos: el de la vivienda y el de la ciudad. Una de las peores consecuencias de que el mercado determine los precios y usos del suelo, junto con una débil regulación gubernamental, es que se producen inevitablemente procesos de expulsión de ciertas zonas y territorios de las familias de menores ingresos y algunos barrios, otrora populares, comienzan procesos de gentrificación. Desarrollar políticas que alienten la mezcla social debería ser una de las prioridades, así como fortalecer y consolidar el tejido social urbano y la topofilia en los barrios como elemento central.
- La priorización de políticas de movilidad es un componente básico del acceso efectivo a la ciudad.
- En general, es recomendable promover la mixtura en usos del suelo y evitar la fractura entre territorios laborales y territorios habitacionales, o ciudades dormitorio cada vez más lejanas. Deben fomentarse las vocaciones productivas ya existentes

en los distintos territorios equilibrando los factores positivos de aglomeración con los perniciosos de saturación. Hay que entender que no se trata de tener enclaves de alta productividad en una ciudad que como conjunto dista de serlo. La ciudad, como conjunto, requiere ser productiva y con ello elevar las capacidades y el valor agregado de cada una de sus unidades económicas.

- La agenda 2030 y el Acuerdo de París es un buen marco para encuadrar las políticas de la ciudad en esta perspectiva. El reto es inmenso, lo anterior significa transitar hacia un nuevo modelo de producción y consumo alto en igualdad, rico en derechos y bajo en carbono. Implica transformaciones muy importantes de las actividades productivas y de los esquemas de movilidad. Requiere de un impulso de gran alcance al transporte público y a la modalidad baja o nula en la emisión de gases de efecto invernadero. Se necesitan desarrollar acciones tanto en mitigación como de adaptación al cambio climático. En este último aspecto, la actualización del mapa de riesgos y la puesta al día de las políticas en materia de protección civil deberían ser prioridad.
- Desde la perspectiva ordenadora del derecho a la ciudad y de los contenidos específicos de la Agenda 2030 en materia urbana parecen cruciales temas como: un nuevo modelo de desarrollo económico de alto valor agregado que abone en favor de la igualdad y que sea sostenible, esto es, un nuevo estilo de producción y consumo; la reforma tributaria integral para fortalecer las finanzas públicas y elevar la capacidad redistributiva del gasto en políticas activas a favor de la integración urbana y en contra de la segmentación socio-territorial y la jerarquización social urbana; una política integral de mitigación y adaptación al cambio climático; una política integral de movilidad sostenible y de combate a la pobreza de tiempo; la mejora sustancial del espacio público y distribución equitativa de la infraestructura social y cultural en los diferentes territorios; tener una ciudad amigable y segura para las mujeres, la infancia, la juventud, las personas con discapacidad y las personas mayores, y crear políticas consistentes con la ciudad pluricultural y multilingüística.

23. Humberto Lozano Avilés

- La opinión de CANACO es que los ciudadanos deben ser escuchados, pero su voto no puede ser el único para decidir los proyectos urbanos ya que los ciudadanos muchas veces no son especialistas. Cada actor debe tener un voto, pero no debe ser el único que se considere. Se debe tener en cuenta que del desarrollo urbano depende el desarrollo económico de la región.

- La ciudadanía es el único actor que puede romper círculos viciosos entre intereses particulares, que muchas veces son los que frenan la inversión; es por eso que la Constitución ofrece la oportunidad de generar nuevos canales de comunicación entre la ciudadanía y el gobierno.
- El CONDUSE debe lograr empatar las opiniones de todos los sectores; de hecho, es la primera vez que los empresarios han sido cuestionados sobre el desarrollo urbano; por lo tanto, es de esperarse que se logren acuerdos a través de él. Además, cada sector se podrá ver representados al menos en una parte dentro del Programa General de Desarrollo Urbano.
- El gobierno tampoco puede tener el voto decisorio en el desarrollo urbano, sino que debe ser una de las partes fundamentales, en conjunto con la ciudadanía, los empresarios e incluso los académicos o especialistas.
- Para avanzar en el desarrollo urbano, lo fundamental es romper las decisiones unilaterales tomadas por un solo sector. En ese sentido, el voto de cada actor involucrado debe valer por igual.
- Cuando existan discrepancias debe prevalecer la razón de la mayoría, aunque las perspectivas sean contrarias a las propias. Esto puede pasar entre cualquiera de los actores (gobierno, sociedad civil y empresarios).
- El gobierno debe proponer la dirección del desarrollo urbano, ya sea a través del Jefe de Gobierno o de la ALDF. Una vez hecha la propuesta del gobierno, la sociedad civil en conjunto (incluyendo a los empresarios) debe opinar al respecto. Los empresarios no deben hacer propuestas sobre desarrollo urbano, sólo acompañar o rechazar las propuestas del gobierno.
- El desarrollo urbano debe trascender los periodos de gobierno, por lo tanto, la planeación debe pensarse a largo plazo y debe ser respetada sin importar la administración que llegue.
- El gobierno debe estar en coordinación con todos sus niveles porque los problemas urbanos no respetan demarcaciones políticas. Cuando no hay coordinación entre niveles de gobierno, ocurren desequilibrios entre delegaciones y algunas llegan a ser más desarrolladas que otras, tienen más inversión y colindan con otras que carecen de desarrollo.

- Ya está aprobado, en las modificaciones del art. 122 Constitucional, que en el marco de la nueva Constitución de la Ciudad de México las facultades de los delegados van a seguir siendo las mismas que establece la Ley Orgánica; por lo tanto, la nueva Constitución no cambiará las facultades de los delegados.
- Con el nuevo arreglo de la ciudad estará presente la figura de la reelección, lo cual puede ser positivo para alentar a los delegados a entregar mejores resultados para continuar su gestión. El plebiscito y la de revocación de mandato serían opciones viables para controlar las decisiones de los delegados y para presionar a que entreguen resultados visibles para la ciudadanía.
- Con la Constitución, uno de los mayores retos para los futuros alcaldes es que deben ser políticos que entiendan la función metropolitana de la ciudad, sin olvidar las ventajas propias de su demarcación.
- El reto del Jefe de Gobierno es cambiar la mentalidad hacia el nuevo ordenamiento y conciliar los intereses y equilibrar los presupuestos entre las demarcaciones.
- Las delegaciones deben funcionar como “intendencias”, deben encargarse de proveer los servicios básicos a su demarcación y, principalmente, solucionar los problemas locales. Su función debe ser la de “buen administrador”, sin tomar las decisiones de desarrollo urbano. Dichas decisiones deben haber sido establecidas por el gobierno central en planes a largo plazo.
- Hace falta una mejora regulatoria para dar facilidades a la inversión; actualmente, los trámites son demasiado lentos y representan un freno, más que un incentivo.
- Para mejorar los rendimientos de las inversiones es necesario tener una visión “megalopolitana” porque la Ciudad no funciona por sí misma, sino que va en conjunto con los municipios conurbados.
- Para eliminar asimetrías entre delegaciones es indispensable que cada demarcación entienda cuáles son sus fortalezas. Por ejemplo, si bien Milpa Alta nunca podrá atraer el mismo tipo de inversión que Miguel Hidalgo, lo cierto es que tiene sus propias oportunidades, como un enorme potencial turístico que es un claro potenciador de la inversión.

- Una de las oportunidades del nuevo arreglo de la Constitución de la Ciudad de México está en los cabildos a través de los cuales se podrá atraer más inversión específicamente planeada para la demarcación.
- El pago de externalidades debe servir para equilibrar las áreas menos desarrolladas de la ciudad, se debe establecer en la ley cuánto porcentaje permanecerá en la zona donde se hizo el desarrollo y cuánto se destinará a áreas menos desarrolladas.
- Todo cambio de uso de suelo debe partir de una planeación integral donde se indique de antemano qué tipo de desarrollos se necesitan en la ciudad, con el fin de que los cambios no respondan a intereses particulares, ni sean improvisados. Esta planeación permitirá flexibilizar los usos de suelo, pues todo desarrollo debe acompañarse de servicios urbanos y de servicios que estén en los alrededores y a una distancia caminable.

24. Ignacio Cabrera Fernández

- No es que el gobierno haya abdicado, es que no hay reglas claras. No podemos ejercer la norma actual porque hay confusión y huecos jurídicos que no permiten relacionar responsabilidades ya que las organizaciones sociales aprovechan para hacer funciones que no les corresponden. El programa actual tiene como 10 años de antigüedad, pero el proceso tiene 40 años. Es responsabilidad de la autoridad local actualizar el marco jurídico.
- Hay que aprovechar lo del constituyente; lo que planteo es que haya un sistema de planeación democrática, que le de solidez, permanencia, dinamismo, competitividad y equidad en el crecimiento económico para lograr una democratización social, cultural, política; también tendrán que incorporarse las delegaciones (que serán alcaldías). Una de las posibilidades sería cobrar el predial y tener proyectos estratégicos en coordinación con el gobierno central para que la sociedad se pueda ver satisfecha.
- Se necesita claridad e incluir una vida sana, espacios verdes, agua, servicios y lograr consenso entre el gobierno central y alcaldías. Seguimos en la misma línea de que no tenemos programa, pero es necesaria una política metropolitana sustentable, de acceso a la vivienda con un nivel de vida adecuado, alimentación, asistencia médica, cultura, un entorno seguro, agua, etc. Por ejemplo, el nuevo aeropuerto de

la ciudad es una oportunidad con una visión metropolitana más equilibrada y de largo plazo donde se considera ordenamiento y calidad de vida.

- No es posible ejercer una responsabilidad si no tenemos una norma sustentable; por ejemplo, lo que ocurre con la norma 26: la ventanilla cerrada hace 4 años por una serie de indefiniciones, el INVI les da una constancia que llevan a SEDUVI, alguna autoridad se prestó y sale el certificado, nadie le da seguimiento, empiezan la construcción y venden a 800 mil pesos; ese es el malestar de la ciudadanía. Es decir, existe una normatividad que no se aplica y seguirá así mientras no haya marco.
- Hay que crear el puente con la PAOT.
- Existe un programa metropolitano, hay que retomar esos órganos y reactivarlos sobre la base de un programa sustentable. Si no logramos reactivar estos órganos, difícilmente van a poder trabajar.
- Hay que empezar por revisar todo el aspecto predial, la gente no fácilmente paga predial, no hay certidumbre ni transparencia porque la población no lo ve aplicado en su delegación. No existe un sistema claro y no hay respuesta.
- Hay que revisar el marco legal de las finanzas y sobre todo que regrese al lugar. En cuanto a las obras complementarias, hay que explicar a la colonia que son una aportación pública-privada y que representan un beneficio.
- Se queja el privado de que tiene que pagar, el gobierno de que no tiene recursos y el ciudadano no sabe a dónde va a parar. El problema es cómo “jalar” más recursos; por ejemplo, tiene años que el INFONAVIT no hace vivienda para la ciudad, pese a tener los recursos necesarios. Comenzar a desarrollar vivienda significaría una palanca de desarrollo ya que ese sector está ligado a otras ramas, automáticamente daría empleo a electricistas, administrativos, etc.
- La ciudad pierde. La federación no llega a un acuerdo con la ciudad y se va al Estado de México porque allá hay apoyo, mientras que aquí tenemos el 18% de derechohabientes. Esa es una palanca de inversión que traería acuerdos importantes en el gobierno.
- El Jefe de Gobierno anunció que hay que crear vivienda, yo diría que hay que generar un programa emergente de regeneración urbana y vivienda para la ciudad,

regenerar áreas y hacer vivienda con esa vocación de ciudad compacta. Aprovechar todos esos recursos concertados a través del SAC en los polígonos; impulsar un desarrollo y regeneración en las áreas urbanas, y firmar un convenio con todas las instancias (INFONAVIT, CANADEVI, sociedad hipotecaria). Si no logramos captar ese mensaje, no podremos crear vivienda para las clases populares y veremos el deterioro de la zona central y la expulsión de los pobres a la periferia.

- El problema es que no hay suelo, se deben rescatar los polígonos. Hay que abrir el mercado de renta. En los años 60 y 70, el 80% de la vivienda era de renta, debemos regresar a ese esquema (que está retomando el Gobierno Federal a través de la sociedad hipotecaria).
- Es necesaria una “norma INVI” que establezca que los particulares entren con autorización del INVI, quien será el único que pueda hacer vivienda de 2.5 salarios. Gracias a ello se tendrá una institución más sólida y transparente y no habrá más casos como el de la norma 26.
- Se necesita abrogar la norma de ordenación 11 porque no está permitiendo un aprovechamiento real del suelo, el suelo se está subutilizando. Es una ciudad plana.
- Con la vigilancia permanente de una institución normativa, hay que crear un programa especial de vivienda para los trabajadores. Debemos usar la plataforma del derecho a la ciudad donde los actores más importantes sean los ciudadanos; formar una relación de arriba para abajo y viceversa.
- En cuanto a las emisiones de efecto invernadero y las emisiones industriales, hay que crear una instancia dedicada al cambio climático.
- Se requiere recuperar el sentido profundo de diversas normas constitucionales en materia de derecho a la vivienda, derechos relacionados con la ciudad y aprovechamiento de la naturaleza y aprovechamiento de recursos.
- La importancia de la planeación es saber hacia dónde vamos, pero da la impresión de que no es una ciudad del futuro, nadie la califica como compacta o sustentable, no existe una visión de la ciudad que queremos.
- Se deben insertar las propuestas en la Constitución y conciliar las necesidades propias del desarrollo con el conjunto de derechos colectivos e individuales bajo principios de lo que se ha denominado urbanismo democrático.

- Existen problemas de desorganización y desinformación. El ciudadano no tiene información, no conoce de leyes, de normas, no hay comunicación y se toman decisiones sin la participación de la ciudadanía.
- Es necesario un urbanismo democrático, entender que la Ciudad de México es de los ciudadanos.
- El concepto de ordenamiento territorial y el ordenamiento ecológico no pueden ir separados, por eso está pasando lo que está pasando.

25. Isaac Memun Elías

- La ciudad se tiene que ver como un solo ente, sin divisiones ni decisiones independientes. Al ser parte de una megápolis, las delegaciones deben basar sus planes en un programa integral de la ciudad y éste debe considerar a la metrópoli. El Gobierno Central tiene el papel de crear una propuesta de visión urbana de la Ciudad de México apoyándose en diversos sectores como el académico y el delegacional (alcaldías); ellos deben aportar sus experiencias, conocimientos y necesidades; pero es el Gobierno Central quien debe proponer los programas. Las Alcaldías deben corroborar que se cumplan las leyes y la ciudadanía debe hacer propuestas y plantear mejoras. Finalmente, el Gobierno Central debe revisar que dichas propuestas se integren al plan rector.
- Los lineamientos los tiene que marcar el Estado. Las ciudades son seres vivos que cambian constantemente y la planeación no ha ido en paralelo con dichos cambios. Se requiere un programa de largo plazo que considere las dinámicas cambiantes de la ciudad.
- Si los programas no están actualizados, las empresas y los ciudadanos querrán hacer cambios lo que creará una falta de coincidencia entre los tiempos del Estado y los del mercado. Si los programas son obsoletos, la ciudadanía hará demandas y la industria será quien provea.
- Los cambios que se han dado en los artículos 41 y 42 son a causa de una demanda ciudadana; en este sentido se debe reconocer que todo es producto de la demanda. La falta de planeación da pie a que las acciones se realicen a través del mercado.

- Se necesitan leyes claras, transparentes y abiertas para que los desarrolladores puedan participar en la provisión de vivienda. La norma 26 provocó el encarecimiento del suelo.
- A la ciudadanía se le debe ofrecer centros de desarrollo urbano integral que ayuden a reducir los problemas de movilidad dentro de la ciudad, que permitan que la gente pueda llevar a sus hijos a la escuela, tenga opciones de entretenimiento y goce de calidad de vida. Lo anterior debe crearse con base en las clases sociales y en concordancia con la zona conurbada.
- El principal problema de la ciudad es la movilidad y la gran cantidad de contaminación que genera el transporte. Los centros de desarrollo urbano integral pueden albergar diversas actividades y equipamientos con el fin de reducir traslados. Por otra parte, deben contar con ecotecnologías de agua, captura de carbono y ahorro de energía.
- Una parte de los beneficios de dichos centros puede destinarse al desarrollo de las colonias populares o zonas con peores condiciones. La delegación Miguel Hidalgo, por ejemplo, tiene muchas diferencias entre sus colonias; las inversiones en las zonas con más potencial pueden destinar un porcentaje a la mejorar de colonias menos favorecidas: lo que se haga en Granadas puede ayudar a la Pensil, Anáhuac, Anzures, etc. La transferencia de potencialidades podría darse en beneficio de las colonias con menos recursos.
- Es importante que la Ciudad de México trabaje en conjunto con el Estado de México: entre más trabaje con el Estado de México, más ayudará a los dos estados; sin embargo, si sólo se desarrolla la zona conurbada, habrá competencia de beneficios.
- Los beneficios de la normatividad deberían ser para toda la población. Esto lo podemos lograr dándole a la ciudad espacios integrales; por ejemplo, el corredor Reforma tiene grandes beneficios de la normatividad, pero otras colonias aledañas no aprovechan esos beneficios.
- Debe existir vivienda para todas las clases sociales. En el momento en que se lleven a cabo desarrollos integrales y comiencen las inversiones, comenzará la vivienda de interés social. Si se juntan los esfuerzos del Gobierno Federal con los del INVI, se podrá dar mayores beneficios a la sociedad con menos recursos.

- Los temas de agenda de la ciudad deben ser: 1) integración de la Ciudad de México con la Zona Metropolitana; 2) la participación ciudadana, y 3) la promoción del crecimiento social y económico.

26. Jaime Colliers Urrutia

- La ciudad es continua a pesar de la línea divisora entre del D.F. y el Estado de México; por lo tanto, debe haber una visión integral o incluso regional que considere a todos los sectores. La visión es aislada, momentánea y responde a intereses de carácter político que se manifiestan en la falta de visión metropolitana. Es necesaria la coordinación y la creación de un programa donde la Ciudad de México contemple a los municipios de otros estados.
- Una atribución del gobierno central es la actualización del plan sin preocuparse de que salgan a un cierto tiempo, sino de que salgan.
- Existe un conflicto entre la SEDUVI y las delegaciones por lo que no hay seguimiento del programa. Se debe definir con claridad hasta dónde llegan las atribuciones de los delegados.
- El mercado tienen poder económico y marca la pauta de las obras, cuando es la autoridad quien debería hacerlo. La lógica del mercado ha sido determinante en la dinámica de la ciudad; todo ese poder debería ser en beneficio de la ciudadanía.
- No es posible lo que le pasa a los ciudadanos, sus intereses han sido dejados de lado. Hay una contradicción entre lo que se debe hacer y lo que se hace; es vital buscar el bienestar para toda la colectividad.
- La ciudad está sobresaturada, no hay agua y las vialidades ya no pueden crecer. Lo que le estamos haciendo a la ciudad está deteriorando la calidad de vida de sus habitantes.
- El problema tiene que ver con la localización. El gobierno quiere captar recursos, pero nadie sabe a dónde van a parar y los beneficios no se conocen. Hay que aprovechar los estudios de impacto urbano, ambiental y vial.
- Creo que la ciudad es policéntrica, pero debería responder a un programa integral. En el Gobierno de la Ciudad de México todas las acciones son aisladas, ¿cómo se dan las autorizaciones? Tienen que pasar por una asociación o un grupo de

especialistas. ¿Cómo se consideran? ¿Como un proyecto aislado? Hay muchas contradicciones.

- Se requiere mantener una actualización catastral porque es la base para el pago del predial; hay que establecer impuestos acordes y estratificación socioeconómica que considere todos los elementos de la estructura urbana. Una posible manera de redistribuir plusvalías es hacer que el que tenga más sea quien pague más. En las zonas mejor servidas debe haber impuestos más altos, los recursos generados deben verse reflejados en las zonas más necesitadas.
- El mercado de renta es una opción; sin embargo, el inversionista quiere que se le garantice la inversión, por lo que la dinámica de renta no es muy atractiva.
- El gobierno no tiene recursos para invertir. Hubo rentas congeladas durante un periodo, pero los dueños ya no tuvieron incentivos para invertir en el mantenimiento de los inmuebles. Los mexicanos tenemos muy metido en la idiosincrasia que el patrimonio familiar es la casa.
- Estamos rompiendo a la ciudad. Hay que considerar la capacidad del suelo urbano sin ir en contra de la competitividad.
- La contradicción en cuanto a las zonas continuas genera caos; no obstante, la mezcla podría darse siempre y cuando se busque el equilibrio y compatibilidad.
- Se necesita una visión sustentable. La sustentabilidad no deja de lado lo social; nos interesan los costos económicos, pero casi no se habla del costo social.
- Se debe tener un transporte público eficiente, planeado e integral y eso se logra desde la planeación urbana. El vehículo es contaminante y aún así se le privilegia con la construcción de un segundo piso, nos dicen que no utilicemos el transporte privado, pero ¿qué opción tenemos? Los intereses económicos prevalecen sobre el interés general.
- Se deben conservar y preservar las zonas verdes, así como rescatar las áreas susceptibles a convertirse en áreas verdes.

27. Jorge Gamboa de Buen

- Debe ser posible generar los cambios al uso de suelo bajo una estrategia de impulso de determinadas zonas de desarrollo. Es necesario analizar el tamaño de las delegaciones para poder identificar si deben seguir funcionando con el tamaño que tienen o si es necesario partirlas.
- A partir de una visión de ciudad, se puede determinar dónde actúa el mercado y dónde el estado.
- Es importante generar una visión para la Ciudad de México. Esto se hace al generar cinco grandes objetivos a partir de los cuales se puede abordar de manera independiente cada una de las zonas de la ciudad.
- Resulta importante generar acceso a la vivienda para todas las clases sociales a partir de la creación de diversas estrategias como venta, renta, reutilización de estructuras existentes, etc.
- Necesitamos una ciudad más compacta y densa. Se debe revisar con detenimiento para determinar las zonas y las reglas específicas para cada una de éstas.
- Es importante entender las características de cada una de las zonas donde se propone crear zonas de desarrollo. Comprender cuales son las actividades que caracterizan a cada uno de estos polos y potenciar esas capacidades.
- Normalmente no funciona un solo instrumento para atacar todos los problemas. Se requiere generar planes de desarrollo para zonas en particular.
- Estamos todos dentro de la Cuenca de México y así es como se deben abordar estos problemas. Deben existir instituciones organizadoras de la gestión de temas como el agua, la basura y el transporte público.
- La participación ciudadana es básica, pero debe estar bien organizada. Los órganos gubernamentales deben ser capaces de escuchar a la ciudadanía.
- Una vez que se han expresado, el gobierno debe tener la capacidad de entender qué estrategias se deben implementar a través del entendimiento de las cualidades de cada zona. Para esto es necesario que existan las personas con aptitudes adecuadas para idear e implementar dichas estrategias de planeación.

- Las políticas generalizadas salen mal. La ciudad se tiene que entender de una manera diferente, comprendiendo las cualidades de cada uno de los subcentros o zonas. Acorde a estas se debe actuar para proponer un ordenamiento urbano.
- Las ciudades las tienes que transformar con proyectos que estén de acuerdo con la zona donde se pretenden implementar.

28. José Iñesta

- La Ciudad de México es bien vista en el extranjero, hay mucho turismo y mucha publicidad; no obstante, faltan actividades dirigidas a un público más allá del local. La ciudad necesita epicentros de atracción que toquen diversos temas: sustentabilidad, urbanismo, cultura, cine, etc.
- La ciudad es tan grande y es tan difícil la movilidad, que los eventos no tienen la esencia de un festival; la gente se entera que existen las actividades gracias a las redes y la publicidad, pero se les dificulta acceder a ellas.
- Más allá de promover e incentivar la creatividad, los eventos se presentan como una muestra pasiva de contenidos que no involucra al ciudadano a construir nuevos productos ni a reconstruir el tejido social.
- La oferta cultural en la Ciudad de México es vasta; sin embargo, la gente no la consume. Pareciera que México no tienen una oferta propia de artistas y talentos; la oferta extranjera es la que se lleva la publicidad y el consumo de los ciudadanos.
- Pese a que hay buenas iniciativas para dar a conocer el talento emergente, los esfuerzos son intermitentes.
- Los ciudadanos deben apropiarse del espacio público, cuidarlo y conocerlo, interesarse por su historia y legado.
- La gente necesita más áreas verdes y centros de oferta cultural. Hay que comenzar a ver a los espacios naturales como oportunidad para acrecentar las zonas que los rodean.
- Pienso que los desarrolladores son ajenos a la realidad y, en lugar de trabajar con la ciudadanía, imponen sus ideas. Muchas veces, sus desarrollos no responden a los gustos de la gente quienes no ven beneficios tangibles o nuevas propuestas que reconstruyan a la ciudad.

- Hay una carencia de continuidad en muchos aspectos urbanos y no hay consciencia comunitaria. La sociedad no se preocupa por tomar la iniciativa de trabajar en pro de su ciudad y del bien colectivo.
- La ciudad tiene escasez de servicios básicos y un problema en cuanto a la distribución y movilidad.
- Los proyectos deberían considerar que los nuevos espacios funcionen a largo plazo; no limitarse a construirlos, sino planificar que tengan un uso constante.
- La oferta cultural es un factor de regeneración urbana porque le da significado al espacio y crea público que lo visita y aprovecha.
- Antes de construir nuevos edificios, se necesita conocer las necesidades de los existentes y mejorarlos. La mayoría de las veces, los nuevos centros de entretenimiento se llenan sólo porque son nuevos, pero no mantienen la afluencia de gente; el problema es que no hay muchas más ofertas que compitan con los ellos.
- Si se va intervenir en un espacio hay que tener claro para qué se va a hacer, consultarlo con la gente (no imponerles) y pensarlo a largo plazo (darles continuidad).
- Se tiene que pensar en los beneficios de los ciudadanos y desarticular; no entiendo qué hace el Gobierno Federal u otras instancias como la Secretaría de Marina o las Cámaras en la ciudad. Hay que liberar a la ciudad y mover al gobierno y a las mafias que lo acompañan.
- Lo que publica el Gobierno debe tener un valor intrínseco; si sus acciones tienen más efectos negativos que positivos, el ciudadano se enfocará en lo malo y aumentará su desconfianza.
- No sirve de nada hacer grandes obras que no se planifican. La función y el contenido deben dictar la construcción.
- Creo que los grandes proyectos son favorecidos por el Gobierno porque es de donde pueden generar más beneficios.
- En lugar de destinar el presupuesto a lugares masivos que sólo se llenan con talento internacional, hay que hacer lugares pequeños con actividades ininterrumpidas que cuenten con talento local.

- Parte del patrimonio cultural del país está abandonado, nadie lo cuida o lo reclama; al contrario, esperan a que desaparezca para construir nuevos desarrollos.
- Los ciudadanos son sólo espectadores pasivos de lo que ocurre en la Ciudad, no sólo del ámbito artístico, sino del político y económico.
- Se han creado y rescatado muchos espacios que pueden favorecer la vinculación y colaboración entre ciudadanos, pero nadie se entera que existen; hay un grave problema de comunicación.
- La ciudad necesita ciudadanos visionarios que convenzan a la gente, que con su discurso y motivación empiecen a permear en diferentes ámbitos, logren atraer capital para invertir y creen ciudadanos participativos.
- La participación vecinal exitosa no existe debido a la falta de tiempo e interés de los ciudadanos, quienes, después de las largas horas de transporte y laborales, lo último que quieren es intercambiar ideas.
- La movilidad y el problema de vialidades no se resuelve cambiando los límites de velocidad, se necesita más que cambiar el reglamento de tránsito. La manera en la que se ha movido la ciudad a lo largo de los años no puede cambiarse de un día para otro, no hay educación vial, no han enseñado a pensar en el otro ni como peatones, ni como conductores.
- Hay una gran falta de conciencia social y una enorme indiferencia ante los demás.
- El problema de movilidad causa que pasemos largos periodos de tiempo en los traslados; del mismo modo, la gente vive largas jornadas laborales. México es uno de los países con más horas de trabajo y menos productividad.
- Los esquemas laborales de bajas horas o trabajos desde casa son los que crean más productividad.

29. José Rodrigo Fajardo Espinosa

- En la relación gobierno local – gobierno central se precisó que los delegados toman decisiones importantes sin que haya una consistencia con el gobierno central, y al final no tienen autoridad en cuestiones esenciales. En el Estado de México, el nivel de gobierno que tiene facultades para asignar zonificación es el gobierno municipal y llega a tener 125 criterios diferentes. La forma de homologar estos criterios y que el gobierno estatal acompañe a los municipios en la formulación y aprobación de sus

planes de desarrollo urbano, es mediante los ordenamientos estatales, en este caso el Libro Quinto del Código Administrativo y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano. De esta manera, se establecen los lineamientos generales para que los municipios se armonicen no sólo en términos urbanos, sino también de acuerdo con la normatividad federal y ambiental.

- El Gobierno Estatal vigila que todos los proyectos que proponen los desarrolladores, ya sean grandes o pequeños, sean viables y tengan el mayor beneficio con los menores costos. Por ejemplo, con la renovación en Chapultepec, en este tipo de proyectos fue necesario hacer más difusión y generar grupos de enfoque o buscar la estrategia de comunicación para explicar los beneficios del proyecto. En ese caso se observó que no sólo eran los vecinos los que manifestaron su molestia, sino había gente de otras colonias o delegaciones que se oponían al proyecto. Es importante reconocer que deben ser conciliados tanto el capital –como promotor de inversiones– y la actividad estatal, ya que al Estado le toca cuidar el beneficio público no el privado. El gobierno no puede invertir en ciertas cosas, por ejemplo una plaza comercial, pero si le toca al Estado ver cómo encaja el proyecto, los impactos y beneficios que va a tener, así como las obras de mitigación y mejoramiento del entorno.
- La coordinación metropolitana es buena pero debería haber mayor participación del estado de Hidalgo. Entre las comisiones normativas que existen para la coordinación se cuenta con la Comisión Ejecutiva, la Comisión Ambiental de la Megalópolis, el Fondo Metropolitano y distintas comisiones de trabajo que permiten resolver problemas donde se requieren grandes inversiones. Sin embargo, los recursos no son suficientes y en 2012 se actualizó el Programa de Ordenación de la ZMVM, pero esta cambiará con el Nuevo Aeropuerto, por lo que se acordó actualizar nuevamente dicho Programa en el cual se tendrá que incluir la visión de la convivencia metropolitana y establecer proyectos estratégicos de orden metropolitano.
- En el tema de recuperación de plusvalías sería bueno aplicarlas para todas las ciudades y en particular para la ZMVM.
- La vivienda de interés social en la entidad mexiquense es provista por los Organismos Federales de Vivienda (ONAVIS). Sin embargo, existe un importante porcentaje de vivienda desocupada, sobre todo en los municipios metropolitanos. En este sentido, el Gobierno de la Ciudad de México tendría que bajar el valor del suelo para que pueda producirse la vivienda económica, así como aprovechar la existencia de lotes intraurbanos y edificios abandonados, estableciendo un proyecto

específico para aprovechar el suelo desocupado. Asimismo, el gobierno deberá promocionar más la vivienda media aunque requiera mayor oferta, porque sólo se promueve la vivienda de interés social.

- En materia de sustentabilidad se puede actuar desde acciones simples como incorporar ecotecnias en las viviendas, pero también en los desarrollos urbanos para que sean sustentables. Estos desarrollos deben tener tratamientos de aguas grises, manejo integral de residuos sólidos, reducir el gasto en energía y reducir la movilidad de las personas. El problema ambiental no es sólo de la Ciudad de México, es de la Zona Metropolitana y de otras ciudades como Toluca. En nuestras sociedades usamos el auto para todo, pero en otros países el auto es un lujo, se usa para ocasiones especiales y cuentan con un sistema de transporte público eficiente y de calidad que permite a sus ciudadanos moverse sin tener que usar el auto. En México utilizamos el auto para ir a la tienda que está a tres cuadras de la casa. Es necesario cambiar a sistemas de transporte públicos eficientes y con ello reducir la contaminación atmosférica. Se requiere mejorar la movilidad y el transporte público y este último debe ser cómodo, seguro, eficiente y de calidad para que las personas puedan dejar de usar el auto y cambiar de modo de transporte.
- Los temas que se tendrían que incluir en la agenda urbana son la movilidad, el agua, la sustentabilidad, la vivienda, el suelo de conservación, la normatividad, las diferencias entre delegaciones ya sean económicas, sociales y de infraestructura.

30. Juan Gabriel Corchado Acevedo

- La construcción de consensos en una urbe diversa y compleja como la CDMX y la ZMVM, ha sido un reto y una exigencia fundamental. En este sentido, tenemos ahora una gran oportunidad de definir a la CDMX constitucionalmente a través de toda la normatividad derivada de las facultades de gobierno y de las obligaciones y corresponsabilidades en la planificación urbana, así como los límites y alcances de las formas de participación ciudadana.
- La planificación urbana en la CDMX es un tema álgido y de vital importancia que involucra muchos intereses y genera múltiples posiciones en franco conflicto. Evidentemente la solución no puede reducirse a una definición normativa de tintes administrativos. Debemos comenzar por redefinir lo que es el espacio público y el conjunto de derechos y obligaciones concurrentes de muchos actores en este espacio. La dificultad radica precisamente en construir procesos de planeación urbana que puedan armonizar y coordinar las iniciativas emprendedoras con

imperativos de transparencia, rendición de cuentas, libertad, sustentabilidad, inclusión y democracia.

- Los riesgos de una articulación defectuosa o la primacía de algunos de los interesados pueden tener efectos nocivos y perversos como el estancamiento y la parálisis de proyectos en la Ciudad; el imperio de la anarquía y el caos o en su defecto que la propia Ciudad sea tomada como rehén de intereses clientelares. En demérito de todos estos escenarios catastróficos de la Ciudad de México, debemos tener a la Ciudad como un Derecho Colectivo que requiere reglas transparentes y claras; verdaderos espacios de participación y por supuesto rendición de cuentas para cristalizar entre todos y para todos el Derecho a la Ciudad.
- Hasta hoy, el Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable (CONDUSE), en el cual participan organismos de la sociedad civil, instancias de gobierno e instituciones académicas, entre otras, tiene avances muy importantes en la generación del nuevo Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU), que se han generado desde diferentes estrategias inclusivas. Los Ayuntamientos tienen la facultad de crear, aprobar y divulgar el programa de desarrollo urbano, en todo caso, a esas facultades habría que agregar mecanismos de consenso ciudadano y privado en los elementos que integren su creación y diseño. Al final los ayuntamientos tendrán que articularse también al programa general.
- La responsabilidad del gobierno central podría estar enfocada a aquellas necesidades y proyectos de mayor alcance que deban ser consensuados, articulados, implementados y financiados con una perspectiva de coordinación a largo plazo y de enfoque transversal, es decir, en aquellos proyectos que involucre a uno o más gobiernos locales (municipios) de la ciudad de México. No todo proyecto debe ser consensuado; pero es necesario dimensionar cada proyecto para precisar impactos, efectos y posibles afectaciones y construir consensos y compromisos de todas las partes. Aquí sólo habría que tener cuidado para encontrar un mecanismo, quizá de periodicidad definida para su revisión, que evite que este tipo de proyectos tan relevantes no queden aplazados en el ritmo cotidiano de la administración, como quizá ha ocurrido.
- Hay voces que afirman que el Gobierno de la Ciudad “abdicó” en sus tareas de la planificación urbana, dejando dicha tarea al mercado y a los agentes privados. En este tenor, ¿Cómo deberían guiarse, por la lógica del mercado o por la intervención gubernamental? O en su caso, ¿qué es necesario hacer para conjuntar de una manera virtuosa ambos esquemas en favor del desarrollo de la ciudad y de sus habitantes?

- Está comprobado que no hay fórmulas de criterio exclusivo tales como la auto regulación del mercado o la absoluta administración centralizada.
- La responsabilidad del gobierno central y local es, en efecto, garantizar la planeación y provisión de bienes y servicios en el marco de los derechos ciudadanos plenos. Más allá de lógicas de mercado están cada uno de los habitantes de la ciudad y sus requerimientos y derechos deben ser inaplazables y buscar las mejores opciones para garantizarlos.
- Al haber abierto paso a mecanismos de gobernanza participativa no significa la abdicación de sus funciones. Es un proceso perfectible que posibilita la participación y la inclusión; el reto está en todo caso en el reforzamiento de las capacidades de dicha gobernanza y también en la irrenunciable mejora, eficiencia y eficacia en los proyectos de gobierno
- La realidad es que la ZMVM no es la única que tiene tal reto, la CDMX implica la participación de un gobierno federal, el gobierno de la CDMX, del Estado de México, de 16 delegaciones y 59 municipios conurbados.
- Incluso, revisando cifras he encontrado que desde el año 2007 la población urbana en México excedió a la población rural y éste proceso de urbanización se está llevando a cabo en un 93 por ciento de países en vías de desarrollo. En éste sentido, para el año 2030 más del 80 por ciento de la población del mundo vivirá en las ciudades, pues ellas serán los pilares de las economías nacionales.
- Asimismo, a nivel global la tasa de crecimiento urbano es cercana a la tasa de crecimiento informal en varias regiones del mundo (1995-2001). El crecimiento urbano es de 2.2, mientras la tasa de crecimiento informal es de 1.3; en el caso de México la tasa de crecimiento urbano es de 1.9 mientras la tasa de crecimiento informal es de 0.5.
- Este crecimiento informal refiere a diferentes formas de asentamientos precarios (que crecen hasta dejar la categoría de “asentamiento” y se convierten en grandes colonias fusionadas a la urbe) y lo que en algunos análisis se denomina como “penalidad urbana”, donde los habitantes en zonas precarias sufren hambre, tienen menos educación, cuentan con menos oportunidades de empleo y sufren más enfermedades e incluso mueren antes.
- Todo lo anterior es relevante en el sentido del objetivo de una urbe policéntrica y equilibrada, tema que envié hace unos días en un cuestionario en respuesta a la SEDUVI. El objetivo de una ciudad policéntrica y equilibrada implicaría buscar

soluciones a la realidad imperante de una “ciudad centro”, zona de oportunidades y acceso pleno a servicios frente a la ciudad periférica con zonas dormitorio, carencias múltiples de oportunidades y servicios.

- La integración de la CDMX y los municipios conurbados tiene una realidad de opciones limitadas:
 1. Porque los municipios conurbados ya están integrados con carencias y en una visión de conjunto con mayor desequilibrio. Una opción sería de continuidad, mediante transformaciones muy progresivas, de mediano y largo plazo, donde los habitantes no se vean afectados con implementaciones o cambios muy drásticos. Esto puede ser una opción que no sea rebasada por el ritmo natural de crecimiento.
 2. Una integración plena que llevaría a redefinir la CDMX (al Edomex y a otras urbes en el país) en diferentes planos. Se tendría que mostrar otro nivel de voluntad, toma de decisiones y consenso, y no sólo en planeación urbana. Por ejemplo, en Alemania con la reforma de los años setenta, de 14,339 municipios urbanos se consolidaron 8,400.
 3. La no integración o delimitación implicaría transformar la lógica asistencialista y de subsidios que hasta ahora se ha dado a la población y sectores en la periferia, para volcarse a una planeación enteramente dentro de las fronteras en papel.
- Finalmente ¿cuáles serían las acciones y temas críticos desde nuestra perspectiva? Creación, impulso, desarrollo o reactivación de nuevos polos económicos, sociales y culturales. Así como mayores incentivos fiscales, administrativos y de servicios hacia una ciudad y metrópoli policéntrica.
- Enriquecer la definición de atribuciones de los Cabildos. Considerar la creación del marco normativo en materia de planeación urbana, tanto para el gobierno central como para los locales. En este rubro el Constituyente tiene un gran reto.
- Uso y aplicación de criterios y estrategias de sustentabilidad ambiental.
- Mecanismos eficaces de coordinación metropolitana.
- Implementación de mecanismos robustos de Gobernanza y participación ciudadana.
- Estas acciones no serán posibles sin la corresponsabilidad y coordinación de los municipios conurbados.

- Es claro el compromiso de gobierno para buscar un mayor equilibrio y otorgar lo necesario para el desarrollo de las zonas y a los habitantes menos favorecidos, por ello, una parte del valor generado tendría que estar garantizado a éste propósito y dirigido estratégicamente. O bien, podría volver naturalmente al lugar en que se originó para que se pueda sostener su continuidad.
- Otra posibilidad no excluyente de la anterior puede ser el compromiso por actualizar de manera realista el catálogo de impuesto predial de la propiedad, ya que siguen los subsidios y en muchos casos de manera desfasada, innecesaria o muy “desactualizada” a la realidad y complejidad urbana actual.
- También un catálogo de servicios e impuestos en correlación a su vigencia, donde se tenga un esquema parecido al actual con zonas con pleno acceso a servicios (agua, energía limpia, recolección, pavimentación) pero fijando un impuesto que garantice su vigencia; y por el otro lado, zonas con eventuales carencias, pero que no estarían obligadas a pagar por lo que desde la administración central ha sido imposible cubrir. Un mecanismo semejante obligaría al crecimiento y desarrollo de zonas cuya realidad actual es de zonas dormitorio que expulsan diariamente a sus habitantes en trayectos de tiempo absurdo de transporte; y más importante aún, aprovechar el valor del trabajo y capital humano de sus habitantes, que ahora es trasladado y no bien remunerado en zonas distintas a su origen.
- Se puede hacer más con el valor agregado de los trabajadores y todo el capital humano que se pierde diariamente con las dos y hasta seis horas diarias en traslados.
- Debe estar la garantía a la transparencia, la rendición de cuentas y sanciones a faltas en los temas de uso de suelo, permisos y licencias.
- Hace varias décadas que la ciudad fue sede de proyectos ejemplares de vivienda popular, que muestran hoy, un ejemplo de buena planeación y garantía de servicios para sus habitantes.
- Actualmente cada año se requieren aproximadas 50 mil viviendas nuevas y cerca de 10 mil acciones de mejoramiento. Sin embargo, para 2015 el INVI entregó menos de 2 mil y en 2014 el rezago habitacional en la Ciudad fue de casi 179 mil hogares (en una vivienda puede haber más de un hogar). Esa es una cobertura aproximada de tan sólo 4 por ciento de las necesidades reales, pero para tener un panorama aún más cercano, a eso hay que sumar las dificultades de los trabajadores y trabajadoras –porque la mayoría de familias logran salir adelante sólo con los 2

ingresos-, que viven con una camisa de fuerza impuesta por los créditos a los que tienen acceso y que en promedio están apegados al marco del salario mínimo.

- En el ámbito normativo, se tendrán que evaluar las lagunas vigentes; en 2010 se emitió la Norma General de Ordenación 26, para regular e impulsar la construcción de vivienda de interés social y popular, que proyectaba un valor máximo de venta inferior a los 709 mil 450 pesos, pero que actualmente está en un proceso de reactivación precisamente por carencias como sanciones penales para los responsables de su aplicación irregular, mecanismos de vigilancia, bajo criterios registrales y de transparencia administrativa.
- Algunos criterios posibles para los instrumentos jurídicos y administrativos pendientes, es que se garantice que las viviendas de interés social construidas bajo la norma no puedan ser revendidas a un precio final de venta superior al máximo establecido en la misma regulación; beneficios fiscales y administrativos que incentiven las buenas prácticas urbanas e inmobiliarias y mecanismos para incorporar suelo apto y óptimo para lograr estos objetivos, porque muchas veces aunado a las dificultades del acceso, también hay realidades de fraude en éste sentido y que lleva a los ciudadanos a la pérdida de su patrimonio.
- La realidad en éste momento nos lleva a la coyuntura política de la Asamblea Constituyente, pero principalmente a vigilar la regulación secundaria que tendrá la responsabilidad de cubrir estas lagunas.
- Finalmente, si bien es cierto que el gobierno genera acciones subsidiarias de apoyo a las clases populares para el fortalecimiento de la vivienda, hay datos que muestran que resultan insuficientes estos esfuerzos frente a las leyes de la oferta y demanda que regulan el mercado inmobiliario, pero es necesario continuar su impulso para apoyar a este sector más desprotegido de la Ciudad.
- Desde la perspectiva del mercado, es indispensable considerar que las variables macroeconómicas a veces están lejos del control del ámbito local y que indicadores tan esenciales como el crédito pueden hacer aún más complejo el acceso, por ello también tendría que robustecerse la amplia experiencia que ya tenemos en las instituciones al respecto.
- Se ha presenciado que zonas monofuncionales como en el caso de la industria, han vivido un proceso de abandono, insolvencia o simple caducidad y posteriormente han podido ser recuperadas para redirigir su función. Son procesos incluso históricos pero que naturalmente deben estar vigilados y regulados por la autoridad, ya que de lo contrario ocurren desastres ambientales, de servicios, de salud o de

transporte. Hay que considerar muchas variables en estos procesos y al final, el consenso es complicado pero no imposible.

- En cuanto al tema del cuidado de la economía y microeconomía local, desde cierta perspectiva se puede clasificar dos tendencias posibles de gobierno en la búsqueda de soluciones al rezago y los retos de crecimiento y desarrollo.
- Una que quizá se apega más al modelo actual son las zonas con un acceso limitado de recursos en las que prevalece la toma de decisiones de carácter asistencialista, y que pueden enfocarse a tratar de reducir la pobreza atendiendo los efectos más que las causas del problema o pueden enfatizar las deficiencias y necesidades sociales, pero al final desemboca en una centralización clásica del valor.
- En contraparte estaría un modelo de competitividad que podría poner énfasis en la innovación y en la inversión. Asimismo, volver a los conceptos de ciudad-región y principalmente un enfoque en la creación de polos de desarrollo económico, laboral, cultural y turístico, que es uno de los grandes potenciales de la CDMX, e incluso algunos de carácter tecnológico, tal como lo han demostrado los países y regiones asiáticas. Y en este sentido, la planeación urbana tendrá que ser diferenciada y focalizada en función de cada espacio público municipal, puesto que no es lo mismos los sectores agrícolas de Milpa Alta que el centro urbano de la delegación Benito Juárez o la delegación Cuauhtémoc.
- La aportación anterior pone énfasis en la indispensable necesidad de múltiples polos urbanos. Sin embargo, se requieren de manera indispensable esquemas de capacitación, fortalecimiento, desarrollo y consultoría a pymes y sus micro empresarios o incubadoras que podrían verse desfavorecidos por la intervención de empresas e inversiones de mayor tamaño.
- Aquí hay que señalar la asertiva tendencia a la recuperación de espacios públicos que hemos presenciado desde hace unos años y que puede y debe continuarse y ampliarse. Lo anterior viene a colación porque es el espacio público una opción por excelencia para marcar tendencia en la aplicación de criterios ecológicos, sustentables y de innovación.

31. Leonardo Martínez Flores

- El gobierno central debería cuidar que se legalicen y se lleven a cabo todas aquellas acciones que corresponde a las líneas estratégicas de la ciudad; mientras que, en las delegaciones, se debería atender más la gestión del día a día que correspondan a esas líneas estratégicas.
- Las líneas estratégicas deberán estar en el PGDU, el programa deberá ser planteado como un proceso en el que se alcancen metas.
- ¿Cuál es la ciudad que todos queremos? Cada quien describe su paraíso terrenal a su manera. Es un tema aspiracional, no tiene que ver con el PGDU, se deben tener metas alcanzables alineadas a una mejora continua.
- Las estrategias muchas de las veces no tienen que ver con el sector. Eso representa una enorme confusión para los urbanistas y las personas que diseñan esta metodología. Debería ser un programa de desarrollo urbano en el que converjan de manera integral todos los sectores.
- Las metas tienen que surgir a partir de un análisis, hay diferentes metodologías, la que yo he trabajado es el análisis eco sistémico. Yo creo que si podemos considerar a la ciudad en un sistema eco sistémico podemos hacer un diagnóstico lo suficientemente robusto para saber en dónde se está y lo que se puede hacer en el corto, mediano y largo plazo. Desde esta perspectiva, la ciudad es el resultado de una enorme cantidad de relaciones funcionales entre variables urbanas y procesos.
- Se deben establecer metas alcanzables, que estén presentes el marco jurídico vigente o que haya propuesta de marco jurídico para avanzar en el cumplimiento de dichas metas.
- Hay mucho que hacer y no es sencillo ponerse de acuerdo entre especialistas para concretar definiciones, no sólo se refieren a lo que podría aparecer en el PGDU, sino a otros como el reglamento de Impacto Urbano, estos conceptos deben ser útiles para el PGDU.
- Es inevitable que el desarrollo urbano no genere impactos negativos sobre el medio ambiente, ahí el tema es cómo lograr que el desarrollo urbano reduzca o minimice los impactos negativos sobre el medio ambiente. Hay una visión de cómo llevar el impacto ambiental de las obras urbanas; pero la autoridad nunca toma en cuenta estos impactos acumulativos. Por ejemplo, en la zona de Granadas, las autoridades fueron autorizando los grandes proyectos de manera independiente; pero nunca se

les ocurrió considerar que los impactos de las construcciones iban sumándose a los impactos que estaban en la zona, lo cual formó una situación caótica. Los impactos ambientales deberían de mitigarse por zona, no por proyecto, tomando en cuenta las capacidades de carga y disponibilidad de recursos hídricos. No hay metodologías ni soluciones definitivas.

- Desde el punto de vista urbano, la falta de equidad está directamente relacionada con la accesibilidad y este es un concepto que se basa en la facilidad de adquirir un bien o servicio donde depende de la distancia que hay que recorrer. La distancia no es definitiva si el tiempo de recorrido es menor, podríamos poner la distancia como una variable que nos permita la accesibilidad a bienes y servicios para ir haciendo que la ciudad sea más equitativa. El indicador correcto de área verde por habitante debería referirse a que tan fácil es para el habitante promedio tener acceso a un área verde que pueda disfrutar, medido en términos costos de acceso.
- Hay un problema de Estado, cada uno de estos gobiernos actúa de manera independiente y no puede resolver el problema. La única manera de resolverlo es partir del marco jurídico federal para bajarlo a las órdenes estatal y municipal, y en la práctica esta visión tendría que tomar en cuenta que la ciudad funcionalmente incluye a todos estos centros de población que se relacionan de manera cotidiana, así sea con los viajes de ida y vuelta de personas, así como el movimiento de mercancía. El ecosistema urbano tendría que plasmarse en la legislación federal para que las estructuras locales se monten en esa estructura federal y sean congruentes.
- Hay una confusión generalizada: sucede que las personas se oponen a estos temas como si fueran adversarios y entonces la disyuntiva es qué cosa se privilegia. Es un debate ideológico inútil porque no tiene caso poner un concepto en contra del todo. El mercado es un mecanismo social y responde o funciona con base a ciertas las reglas, es difícil entender si se basa en una cuestión ideológica que en el fondo parecen actos de fe.
- Es una discusión ociosa, el mercado responde a las reglas del Estado. En términos de economía, el mecanismo que ha hecho que un país sea rico con muchos pobres en la calle, es el mismo mecanismo que ha hecho que Suecia o Noruega también tengan personas con muchos ricos; pero sin gente viviendo en la calle y que la calidad de vida sea diferente. La diferencia es la regla para distribuir la riqueza. En el desarrollo urbano no debería haber una lucha, lo inteligente sería tener una estructura de planeación con reglas claras para que funcione el mercado urbano y el

inmobiliario, de manera que convenga a la ciudad, y eso no lo ha entendido ningún Secretario de Desarrollo Urbano.

- Se deberían establecer una serie de estrategias que indiquen cómo llevar una reestructuración de la Ciudad y eso implica establecer dónde se va permitir que cosa y cuáles van a hacer los criterios de usos de suelo, hay que fijar condiciones claras para comprar o vender. El mercado acerca al que quiere comprar con el que quiere vender, eso debería estar en la planeación y vigilar que se cumpla. Si la regla dice que se tiene que invertir para construir, se debería establecer a priori el beneficio urbano, ambiental y social, considerando las reglas claras para saber a qué atenerse y ese trabajo no se ha hecho en este proceso del PGDU.
- La participación si debería estar en el proceso pero no con la metodología que inventaron. Un ciudadano común y corriente no tiene por qué ser especialista en este tema, ante el miedo reaccionan en contra o les da temor de que no funcione y que no se cumpla.
- Es un tema que tiene que ver con las reglas y estas no permiten que exista el mercado de renta de vivienda. Hay un afán de crear todo tipo de instrumentos para que la gente sea propietaria y eso no ha funcionado. Si no hay un mercado de renta, simplemente excluyen la posibilidad de que la gente puede vivir en un lugar digno, más cerca de los lugares a los que tiene que desplazarse todos los días. Considero que una opción es modificar las reglas para que se desarrolle el mercado de renta de vivienda, lo cual puede traer grandes beneficios a la gente, de manera que se puedan mudar cerca de su trabajo y represente costos menores. Hay miles de estudiantes universitarios cruzando la ciudad todos los días.
- La ciudad debería ser policéntrica. Es un tema de mi tesis doctoral en 1993. El trabajo que hice fue desarrollar un modelo matemático para simular este tipo de situaciones. El tema de fondo es considerar una estructura policéntrica porque mejora la accesibilidad. Cuando una persona hace viajes largos tiene impactos negativos sobre su salud física y emocional, mi variable de ajuste fue esa. Dentro de la estructura de la zona megalopolitana el reto es identificar qué tipo de centros y de nodos es heterogénea y de alcance local y regional. La estructura de los nodos varía mucho, pero funcionaría de manera más eficiente. Otro reto es la jerarquía del centro para mejorar la eficiencia del ecosistema.

32. Lorena Zárate

- Para nosotros el derecho a la ciudad es el que condensaría gran parte de las propuestas. Los compromisos de nuestros gobiernos firmados por los gobiernos nacionales son en sentido estricto y de derechos humanos. Los pactos y las cosas que se firman a nivel internacional aplican para todas las instancias de gobierno, por lo tanto, el gobierno local también tiene responsabilidad.
- La Constitución mexicana que fue de vanguardia en su momento, sigue teniendo a pesar de todos los manoseos, muchos contenidos fundamentales vinculados a derechos sociales.
- Una agenda de derechos se opone a la lógica del mercado. En una agenda de derechos la prioridad es la gente y su bienestar; la prioridad no es atraer inversiones.
- El derecho a la ciudad implica esta agenda de derechos humanos. La concepción del derecho a la ciudad es un eje muy fuerte y se comparte con otras ciudades y otras propuestas.
- Se tiene que considerar atentamente el rol de lo público, así como el rol de la gestión y de la actuación pública, ejes de estos programas y de cómo imaginamos la ciudad.
- La cuestión es cómo generar ese consenso y este ejercicio que se viene haciendo en la Ciudad de México desde el 2008 y 2010, y que fue un acto fundamental inspirado en otros ejercicios similares dentro y fuera de México, algunos internacionales como la Asamblea de Pobladores.
- No basta con votar representantes cada tanto. Ahora ya no sólo es el Jefe de Gobierno o la Jefa de Gobierno, sino que también son delegaciones y los representantes de la Asamblea.
- Hablamos de esa gestión democrática del territorio para reclamar el derecho a participar en la toma de decisiones, no simplemente ser consultados aquí o allá en términos de ciudadanos individuales que son afectados directamente, sino como parte de las y los habitantes de esta ciudad.

- Conocer qué se está pensando para la ciudad, dónde se están tomando esas decisiones y sobre todo cuáles son proyectos que impactan en la vida de la ciudadanía.
- La perspectiva territorial tiene un peso muy importante en esto. No alcanza con tener escuelas, maestros, medicinas, doctores, mercados o espacios culturales, sino a qué distancia se encuentran accesibles. Se deben incluir a todos los sectores que actualmente están excluidos.
- Se debe revisar la normativa urbana, tanto las leyes más generales como algunas normas más específicas, o algunos instrumentos más acotados a la luz de los principios del derecho a la ciudad.
- Analizar tanto programas como normativas desde la óptica del derecho a la ciudad, y considerar los que salgan bien o mal y saber el por qué.
- Cuando se tiene los mercados abiertos no se tiene control sobre cuánto decide el gobierno local, cuánto decide la sociedad y cuándo se puede imponer un modelo de ciudad que queremos.
- Existe tensiones entre las agendas locales, las globales, del dinero, la agenda política y de consenso social, que no se tratan ni se discuten, y no se plantean en ningún proceso.
- El gobierno, en nuestra concepción y en la de varios otros republicanos, debe de representar el interés de la sociedad en su conjunto y debe velar por el bien común de todos esos grupos, y por el bienestar y la mejora continua de las condiciones de vida de la gente en su territorio.
- En términos de acceso a suelo, este se vuelve la mercancía para la especulación y la acumulación, por lo que hay procesos de despojo, desalojos y desplazamientos muy fuertes en muchos lugares.
- Otro punto clave es considerar quién define o cómo se define el bien común, que además tiene distintos nombres según distintas constituciones: el bien común, el interés público el bien público.
- Se consideró que el bien común se define colectivamente y el interés público no lo decide simplemente la Asamblea Legislativa o el gobierno en turno.

- No debe haber excusa para imponer proyectos que en realidad no fueron definidos colectivamente, no tienen una aprobación o son imposiciones del gobierno y los desarrolladores con intereses acotados en nombre del interés público.
- Se debe pensar en observatorios más globales del derecho a la ciudad.
- Imaginaríamos un observatorio “multiactor”, no sólo un observatorio académico o de investigación, sino uno que permita a individuos, ciudadanos, colectivos y organizaciones dar seguimiento a las políticas públicas y avanzar en la gestión democrática.
- Monitorear la política pública, el presupuesto, las acciones y lo que hacen los privados. Ahí podría haber un observatorio de conflictos.
- Las iniciativas ciudadanas colectivas y organizadas aportan una mejor gestión y construyen una mejor ciudad.
- No se cree que un proceso de densificación equivalga a uno de gentrificación; más bien es por cómo se ha manejado o por los modelos que se están imponiendo ahora.
- Se puede densificar sin levantar cincuenta mil pisos, y para gentrificar se necesitan varios instrumentos como condicionar a que las nuevas inversiones o desarrollos para vivienda sean accesibles en términos del precio, y que sea asequible ya sea como vivienda en alquiler y no sólo nueva.
- En muchos de estos procesos de redensificación se debe tener muy en cuenta el tema de plusvalías y de inversión, así como la recuperación de inversión privada para el bien colectivo.
- Cabe señalar que cuando se densifica se piensa en cuántas más viviendas o cuántos más metros cuadrados deben construirse, y no se considera si hay los servicios o los equipamientos, por eso las escuelas y el agua colapsa.
- Este proceso en lo más macro me parece importante empatarlo con el proceso de discusión de la Constitución. Son cosas distintas pero que pueden estar sintonizadas y sería ridículo que el Plan se quedara atrás.

- Hay que considerar a la renovación urbana o densificación, así como programas proyectos e iniciativas que generan una visión integral en el territorio no sólo en lo económico y lo social. Darle coherencia desde el territorio a las actuaciones políticas o incluso esferas de gobierno.
- Hay desafíos que tienen que ver con la arquitectura institucional de los programas, de quien los lleva a cabo y las contralorías, esto debe ser revisado en una lógica más integral y compleja si se quiere avanzar.

33. Enrique Méndez Ramírez

- En la triada compuesta por el sector público, ciudadanos e inversionistas hay que entender, primero, que estos últimos son ciudadanos y que tienen derechos como cualquier ciudadano; lo mismo ocurre con los servidores públicos.
- El gobierno debe imponer su autoridad con una mejor comunicación con los ciudadanos, proponiendo los planes técnicos y negociándolos, haciendo que coincidan lo más posible con los intereses de todos los grupos.
- El objetivo original de los proyectos urbanos se va perdiendo cuando las autoridades los mezclan con intereses económicos y políticos, de tal manera que al final se lleva a cabo un híbrido, que no beneficia a la población y que genera efectos negativos.
- Al sector inversionista hay que respetarle sus derechos, pero haciéndole ver sus limitaciones; es decir, que en sus proyectos incluyan la visión macro, donde piensen no sólo en su proyecto, sino en las repercusiones que tendrá en el entorno.
- Si los proyectos fueran integrales y se incorporaran mejor con el entorno urbano, se eliminaría el conflicto entre los desarrolladores y la ciudadanía; sin embargo, quien debe llevar la conducción de los proyectos es la autoridad.
- El desarrollo urbano no es una actividad inmediata, sino que es un proceso que puede llevar muchos años; por tanto, es importante asentar objetivos claros, que trasciendan los intereses políticos y los periodos de gestión.
- Para una buena planeación es necesario identificar cuáles son las capacidades de la propia ciudad, a fin de que los objetivos técnicos sean congruentes con las posibilidades urbanas que se tienen en la práctica.

- La planeación urbana debe ser a nivel metropolitana; de hecho, una preocupación es que la autonomía que podría traer consigo la reforma política haga que la Ciudad de México se cierre aún más a la negociación con otros Estados. La autonomía no debe estar peleada con la integración, pues la funcionalidad de las ciudades no reconoce los límites territoriales.
- Tenemos el derecho y la obligación de participar, pero se dan opiniones sin fundamento técnico; además, si bien como ciudadano estoy en mi derecho de quejarme, no puedo impedir que el resto de la ciudadanía se beneficie de los proyectos urbanos.
- Los vecinos quieren los beneficios de los proyectos urbanos, pero no los quieren cerca de ellos; sin embargo, los proyectos urbanos terminan por afectar a alguien más y siempre habrá alguien descontento. Es por ello que el gobierno es quien debe asumir la responsabilidad de hacer valer su autoridad como representante para ordenar el territorio.
- La ciudadanía tiene la responsabilidad de interesarse por saber más desde lo técnico, no sólo estar en contra de los proyectos sin razón alguna o a partir de datos erróneos.
- La ciudadanía está enojada por un hartazgo y una condición de desesperación, porque nunca ha sido informada por parte de la autoridad. Ellos ven que los megaproyectos sólo benefician a algunos y no cómo les benefician a ellos.
- Hoy existe una limitación en las posibilidades para participar; es decir, la participación se hace impulsada por los grandes problemas, no porque se busque una mejor planeación. Es una participación reactiva, no constructiva.
- La participación podría darse directamente con los desarrolladores, pero en realidad debe hacerse a través de los medios institucionales, que a su vez deben fortalecerse y ofrecer mayor credibilidad a los ciudadanos para los que fueron creados.
- La ciudadanía representa sus propios intereses y a su vez es la suma de muchos intereses; de hecho, si se dejaran solos, no se pondría de acuerdo entre ellos, pues hay muchos intereses contrapuestos.
- No es algo común que se le abra la posibilidad de participación a los ciudadanos, como en el caso del CONDUSE, que está sentando un precedente; por tanto hay

que recuperar la capacidad de gobernanza en materia de desarrollo urbano, a través de canales de comunicación adecuados, pero sobre todo permanentes.

- Las autoridades deben asumir su papel en cuanto a beneficio social y no mezclar intereses políticos con intereses públicos. La autoridad encargada del desarrollo urbano debe ser capaz, desde el punto de vista técnico, con las competencias que le otorga la normatividad, de ejercer los proyectos urbanos, desapegados de los procesos políticos; de otro modo, las decisiones serán coyunturales y sin visión de futuro.
- Hace falta difusión de los proyectos urbanos para mejorar el lenguaje ciudadano y fomentar una mejor participación, es decir, la autoridad debe capacitar para que sea más productiva.
- El gobierno debe mediar, convencer, negociar y decidir. Si le falta cualquiera de estos aspectos, se considera un problema de gobernanza y la planeación no es integral.
- Es indispensable tener instituciones con mayor credibilidad, que tengan capacidad moral para implementar los proyectos, a fin de que la ciudadanía tenga más confianza.
- Resulta apremiante tener mejores servidores públicos; por ejemplo, hace unos años se propuso bajar los sueldos de los funcionarios a la mitad, pero esto no es una solución, porque lo único que provocaría sería fomentar aún más la corrupción para aumentar el ingreso de los servidores.
- La tendencia en el gobierno es hacia la transparencia, cada vez se ofrecen más datos y hay mayor acceso a la información, pero todavía hace falta un largo camino para que la autoridad deje de negociar con los inversionistas en favor de ellos mismos y no de la ciudadanía.
- Faltan indicadores de gestión y de desempeño, pues los que hoy se tienen miden a los servidores públicos sólo por ciertos proyectos, no por las prioridades que en el momento se están resolviendo. Se mide el desempeño sólo por el número de papeles firmados, no por los objetivos que se lograron.

- Los precios no se pueden controlar por una decisión de carácter público; ejemplos de otros países indican que en donde se ha puesto una restricción artificial, han ocurrido efectos adversos.
- El aumento en los precios del suelo ya no es un fenómeno exclusivo de la Ciudad de México, sino que también ocurre en varios municipios de la Zona Metropolitana del Valle de México, así como en ciudades como León, Guadalajara y Monterrey.
- El incremento de los precios aumenta el fenómeno de gentrificación a mayor escala, es decir, a la expulsión de población por la presión que ejercen los habitantes con mayores recursos.
- En cuanto a los esquemas de recuperación de plusvalías vamos retrasados unos 10 o 20 años, es decir, aún el gobierno no los ha explorado y de hecho tiene poco conocimiento sobre cómo implementarlos.
- Si bien no van a bajar los precios, el objetivo es que las ganancias de explotar el suelo urbano regresen a las arcas de la ciudad; sin embargo, aparece un segundo problema, es decir, redistribuir el ingreso que se tiene a través de los impuestos.
- Hace falta regularizar el suelo tratando de convertir los Asentamientos Humanos Irregulares hacia la formalidad, reconociendo y aceptando el hecho de que esto traerá consigo el pago de impuestos correspondientes; esto siempre y cuando no se afecte a terceros, es decir, no puede haber formalidad si los desarrollos irregulares están afectando a las colonias vecinas e incluso a los municipios aledaños.
- La vivienda pública en renta es una alternativa de redensificación de las Ciudades; además haría que esta Ciudad no sea discriminatoria y privilegie sólo a los ricos sobre los pobres.
- La política actual de vivienda tiene fundamentos muy viejos, con esquemas de hace más de 30 años que a la fecha no han tenido resultados; esto sumado al hecho de que los beneficios de vivienda son captados sólo por los grupos sociales con mayor poder político.
- Controlar un mercado de vivienda pública en renta generaría un impacto en el mercado inmobiliario. Si el gobierno lograra hacer vivienda subsidiada para rentar, la población tendría posibilidad de elegir entre vivienda pública y vivienda privada, lo

cual crearía competencia y obligaría a una reducción de los precios en el sector privado.

- Las decisiones de política en los últimos años han fomentado que las personas salgan a vivir a la periferia, por ejemplo, al apoyar la construcción de grandes conjuntos habitacionales en zonas alejadas, sin servicios urbanos y sin transporte público.
- La vivienda es más económica en la periferia y las personas pensaron que así resolverían su problema habitacional; sin embargo, ahora se enfrentan al pago de un crédito, sin opción a adquirir otra vivienda y debiendo residir con parientes dentro de la Ciudad.
- Hay que entender que los desarrolladores no van a dejar de invertir en las zonas en que ellos ven que hay mercado y que les puede redituar.
- La localización de los corporativos tiene que ver con la cercanía con las zonas administrativas, pero incluso por otras cuestiones como la moda, tal es el caso de la Condesa, que tuvo un boom inmobiliario.
- La opción para generar nuevos centros urbanos es abrir zonas de oportunidad para nuevos desarrollos. Los intentos que ha tenido el gobierno (ZODES) han fracasado porque no están integrados en la planeación, ni el gobierno tienen la capacidad económica suficiente para desarrollar áreas por sí mismo; este debe ser un proceso de negociación e involucramiento con la iniciativa privada.
- Deben ser los propios desarrolladores quienes decidan como mejorar las áreas, con el gobierno como socio normativo y como medio de difusión hacia la ciudadanía.

34. Manuel Martínez Miselem

- Habiendo buen transporte público se usa menos el automóvil, hay menos contaminación, mejora el medio ambiente y hay una mayor convivencia.
- No se puede quitar de tajo el Artículo 41, porque si no existiera, muchas zonas de la Ciudad de México tendrían un grave problema. El caso de delegaciones como Tláhuac y Xochimilco tienen que hacer cambios de uso de suelo de manera ordenada.

- La parte comunitaria y la parte humana se ha perdido mucho. Antes, por ejemplo, dejabas la puerta de la casa abierta; ahora ya no, se llega a un edificio a preguntar algo y ya es un búnker.
- Actualmente, se están haciendo departamentos desde sesenta metros, que son muy pequeños porque la forma de vida de la gente ha cambiado mucho. Primero, porque ha bajado el número de miembros de las familias. Segundo, no todo mundo quiere formar una familia; hay mucha gente que vive sola o viven en pareja y usan la vivienda sólo para dormir. Entonces, ¿para qué quieren una vivienda de 150 metros nada más para ir a dormir?
- La construcción se debe adecuar al cambio de vida del habitante, que ya no es como antes. Antes la señora siempre se quedaba en la casa todo el día, ahora salen a trabajar los dos, y los hijos se quedan en la guardería y nada más llegan a dormir a la casa.
- Se tienen que aprovechar las redes que ya hay y las ciudades deben de crecer ordenadamente para arriba. Se debe tomar en cuenta la opinión del ciudadano, pero la decisión la deben de tomar las autoridades. Y lo repito, no somos urbanistas.
- La autoridad debe establecer orden. Además, si uno tiene buenos servicios y seguridad, tiene todo, no va haber queja.
- Se debe impedir que haya decremento en la calidad de vida, en los servicios y en la seguridad.

35. Margarita Martínez Fisher

- Es muy importante dar a conocer que hemos denunciado el mal uso que se ha dado a la Norma 26, misma que tiene el objetivo de generar incentivos muy específicos a la construcción de vivienda de interés social que, finalmente, se convierte en un conflicto.
- El problema no es la construcción de vivienda de interés social (aunque en el fondo es un discurso de miedo a la mezcla social), lo que hizo que la Norma no funcionara es que se violó desde el principio.

- Los mismos empresarios sabían que iban a violar la Norma. Desde el principio se identificó un pacto entre los empresarios y las administraciones que empezaron a generar violaciones a la normatividad.
- Desde mi opinión, no es un asunto de no querer vivienda de interés social, sino el hecho de que se haya violado tan abiertamente la Norma, con los mismos empresarios anunciando las preventas en internet a un precio mayor al establecido, por ejemplo.
- El conflicto social y desconfianza que se generó es irreversible.
- De acuerdo con cifras oficiales de la PAOT, se construyeron y vendieron 8 mil viviendas que violaron la Norma 26 y uno de los debates que surgió es si las viviendas fueron construidas o vendidas ilegalmente.
- Desde mi perspectiva, la principal violación es la de la reventa, aunque no la única.
- El conflicto social creado por la sensación de que hay un pacto entre la autoridad y los empresarios para violar la Norma, aumenta debido a la falta de información oficial y a la impunidad. Para que un mecanismo así pueda funcionar, debe haber sanciones ejemplares.
- Los empresarios querían alargar la Norma 26 para obtener otros rangos de construcción. La perspectiva de la Norma con mayores rangos jamás va a suceder ni social ni normativamente.
- Hicimos una propuesta, que ya hemos comentado formalmente con el INVI, con el Secretario de Desarrollo Urbano y con grupos parlamentarios, que es hacer vivienda de interés social y popular solamente para el INVI. Los beneficiarios serían gente no asalariada o sin acceso a ningún tipo de crédito hipotecario o bancario. La propuesta podría funcionar siempre y cuando exista un planteamiento global.
- El CONDUSE puso candados muy específicos y excesivos a la iniciativa.
- La vivienda no podría venderse en un plazo de 30 años ni en un precio mayor al que fue construida; el suelo se integra al patrimonio del INVI, ya que es el INVI la única garantía de que se paguen los financiamientos. Durante esos 30 años, la propiedad queda como programa de gobierno y el valor del suelo se congela. Es una manera de controlar la especulación.

- El subsidio del gobierno no tiene por qué entrar al mercado.
- Para el PAN es muy importante proteger las zonas centrales. Si el suelo de las zonas centrales es tan caro que no se puede hacer vivienda social, entonces hay que utilizar los datos del catastro para definir en donde es o no posible construir. Es mucho mejor plantear un mecanismo de rangos en términos de prediales y en función del costo de suelo.
- El INVI es el único que podrá promover esas viviendas y el único encargado de construirlas. La SEDUVI revisa, autoriza y expide un certificado de Norma 26, una vez que el proyecto esté autorizado.
- Planteamos encapsular la Norma 26 y crear la Norma para la Producción de Vivienda de Interés Social y Popular por parte del INVI.
- Fortalecemos la intervención del Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda en caso futuro de que él fuera quien autorizara los proyectos.
- Se exige que no aplique la Norma 26 dentro de los pueblos y barrios.
- Tendrían que habilitarse los concejos de los pueblos para tomarlos en cuenta en caso de que pidan las viviendas para beneficio y crecimiento del pueblo.
- No hay que tener una lógica tan prohibicionista, de manera que se acepte la construcción si un barrio o un pueblo con lógica de auto adscripción se pone de acuerdo y determina que es a beneficio de su propio crecimiento.
- En el centro histórico hay reserva territorial comprada por el INVI y una reserva territorial de predios del Gobierno de la Ciudad de México.
- La Norma está excluida en las áreas de conservación patrimonial del tercer territorio. La normativa en materia de Patrimonio Cultural Urbano prevalece sobre la de vivienda, pero no cierra la posibilidad de que sucedan acciones de vivienda.
- Queremos que prevalezcan las Áreas de Conservación Patrimonial por encima de la nueva Norma.
- Si no hay transparencia, si continua la impunidad, si no se castiga a nadie ejemplarmente y si no hay consenso con las organizaciones populares, la iniciativa no funcionará.

- El programa del INVI ha funcionado, es un programa social muy exitoso, sin embargo, no hay manera de competir con el sector privado que ya contaba con acuerdos en ciertas colonias.
- Lo que descubrimos con las cámaras empresariales es que ellos quieren entrar en otro rango. Dejando claro esto, el planteamiento es entrar en una lógica de número de viviendas que se puedan construir en un predio y dejar atrás alturas y extensiones fiscales.
- Lo que queremos es que se regulen todas las tipologías de vivienda y sea la de interés social y popular a la que se le den los mayores incentivos posibles. Conforme va aumentando el rango, van disminuyendo los incentivos. Se está pensando trabajar únicamente en materia de densidad.
- Hay que acotar una dimensión mínima de vivienda. No nos preocupa que se haga vivienda pequeña en tanto la nueva Norma no sea la que incentive su construcción, sino que sea el mercado.
- El ciudadano no quiere frenar el desarrollo, quiere que este desarrollo tenga beneficios y no sea causa del freno y falla de servicios.
- Falta consistencia en términos de regulación, hay que hacer una reforma a la ley para regular con mayor precisión los estudios del pacto urbano. Hay casos en los que los mismos desarrolladores no saben a qué área de gobierno hacer caso, a movilidad, a medio ambiente o a desarrollo urbano.
- Debemos apostar a la transparencia. La normatividad se tiene que traducir en términos que el ciudadano pueda entender y pueda percibir el beneficio concreto que su colonia va a recibir.
- El desarrollo tiene que estar alrededor de los ejes de movilidad, pero no puede ser sólo a partir de estos, tiene que tener una perspectiva de espacio público.
- No se entiende al espacio público como un componente real del desarrollo, sino que se le ve como un costo.
- Lo que podría generar más consenso es que el uso del suelo se dirija hacia un instituto u organismo autónomo, totalmente neutral, en el que el CONDUSE sea su consejo asesor.

- En el tema del Patrimonio siempre habrá decisiones extremistas, desde quiénes no quieren que los edificios se toquen, hasta los que quieren que las construcciones no entren en ninguna normatividad.
- Hay quienes se van al extremo y quieren que todo se consulte. Lo que se puede hacer es, una vez dado a conocer el proyecto, abrir un periodo de quejas fundamentadas y tener comunicación directa y formal con los colindantes.
- Estamos a favor de la participación ciudadana es términos de información (no con la plebiscitaria) que funcione como prevención de riesgos.
- Aunque sostenemos que son leyes que tienen que pasar por la Asamblea, queremos que un instituto de planeación se haga cargo de decidir los uso de suelo. Cualquier cambio o decisión que se tome por un instituto legitimado socialmente y que tenga participación del CONDUSE, no debería tener problemas.
- Si se convierte en un instrumento que el ciudadano vea como suyo, donde se reflejen y tomen en cuenta sus opiniones, el CONDUSE tendrá su propio valor y podrá convertirse en un buen legitimador de las propuestas que surjan. Cuando dichas propuestas lleguen a la Asamblea no tendrían por qué pararse.
- El CONDUSE es un buen mecanismo, pero si el documento que se genera no refleja lo que la gente dijo, no va a funcionar.
- Tiene que participar gente con cierta calificación
- El problema del CONDUSE es que no puede reflejar de manera integral y sucinta lo que se estableció porque hay muchas aproximaciones erróneas que no entienden que existe la obligación de optimizar el valor del suelo.
- Como Gobierno, deben tomar una posición y aceptar que no pueden quedar bien con todos. Sí habrá extremos, pero también hay una forma de identificar al votante mediano.
- El término Megaproyecto debería desaparecer. No tiene definición, es un término ideológico y dimensional en términos del gremio de los arquitectos. Se tiene que poner en escala: Proyectos Urbanos encabezados por el Gobierno de la Ciudad de México en colaboración con la iniciativa privada con ciertos objetivos.

- Valdría la pena cuantificar las decisiones y establecer cuáles son las que se acercan a una posición media. Si se logran identificar los extremos en los diferentes discursos, se puede plantear una manera en el que la propuesta tenga el mayor consenso.
- Las categorías que maneja el CONDUSE son tan típicas y tan amplias que cada quien les da la interpretación que quiere.
- La estrategia del programa es la densificación, el mejor aprovechamiento del espacio urbano en función del transporte con el espacio público, la movilidad y la participación social concentrada en órganos representativos. Un mejor aprovechamiento de la ciudad requiere esos componentes indispensables.
- De los resultados que dio el informe cualitativo, determinaría las cinco categorías que son problemáticas por contexto socio espacial: el organismo ibérico, la ciudad disputada, la zona popular, las zonas patrimoniales, los pueblos y los barrios. Con estas categorizaciones, llevaría a cabo una encuesta de opción múltiple con preguntas de escala.
- El Programa tiene que decidir la mejor utilización del espacio urbano, con una perspectiva de sustentabilidad y optimizar.
- La única forma de callar a las posiciones extremas es encontrar el punto medio, los acuerdos y coincidencias entre esos extremos. Si no existen, se deben presentar los resultados cuantitativos de las encuestas.

36. María Alcántara Lozano

- La Ley de participación ciudadana está desvinculada del resto de las leyes, es una ley que tiene seis años de operar y por lo tanto es muy joven, desvinculada de muchos procesos que ya tienen varios años funcionando.
- La ley de desarrollo urbano únicamente considera en el artículo 41 al ciudadano, de modo que como participación ciudadana somos eliminados. Se puede participar si se es constructor, dueño o poseedor de tierra, pero desde un punto de vista de decisión, los ciudadanos no existen.

- Cuando surge la idea de invitar a los ciudadanos a participar en la toma de decisiones, te encuentras con que la legislación no te incluye, de ahí que no es vinculatoria.
- Después de que se obtuvo la ley de participación ciudadana, se suponía que iba a tener una revisión que permitiría procesos mayormente vinculatorios, revisión no se ha llevado a cabo; por tanto, nos quedamos con una Ley de 2008 que si bien es un buen ejercicio, no es explícita respecto a dónde te incluyes en los procesos legislativos o en la toma de decisiones.
- Los grandes proyectos o “megaproyectos” están para golpear el desarrollo urbano.
- La toma de decisiones respecto a los proyectos tiene que darse desde un proyecto que considere el terreno más pequeño hasta una gran magnitud. Esto tendría que estar asentado desde el principio en la ley, de modo que cuando un proyecto va a iniciar, o se está vislumbrando, lo primero que tendría que suceder es preguntarle a los afectados qué opinan.
- Todo el desarrollo urbano se ha hecho con base en técnicos, generalmente en un escritorio, donde en ocasiones bajan al campo pero únicamente a mirar, no se toman opiniones alrededor y cuando sale el proyecto resulta que los afectados no tuvieron opción de participar en el proceso.
- Lo anterior implica que cuando el proceso ha terminado, tienes que rectificarlo porque se olvidó o no se tomó en cuenta incluir una serie de detalles.
- Por ejemplo cuando se construye un edificio en una colonia, los vecinos nos enteramos cuando hay una demolición, es el primer gran indicio, asimismo puedes ver que comienzan a tapar la pared, o que hay entrada de material. En ese momento como ciudadano te enteras que habrá un cambio.
- Lo primero que el ciudadano quiere saber es qué se va a construir en la casa que ahora está siendo demolida, porque si como antes en una casa construías otra casa no había problema; es decir, lo más que podría pasar era que cambiaran las características, pero ahora en un terreno se puede encontrar un edificio que genera una serie de problemáticas donde nadie te pregunta cómo va a impactar la nueva construcción. De esta forma tienes que esperar a que se lleve a cabo la construcción y cuando llegas ya es tarde.

- Generalmente los constructores tratan de obtener un beneficio que no va consensuado con la utilidad, el requerimiento o el gusto de la colonia, pues las colonias tienen su manera de “ser”. Cada colonia tiene sus propias características.
- Por experiencia cuando entras desde el principio a los proyectos, cuando se comentan y conoces qué quiere hacer el dueño del lugar, si no impacta negativamente uno dice adelante, que se haga, entonces se negocia con las horas en que se va a trabajar de manera que las acciones inherentes a la construcción generen el mínimo de incomodidad.
- Lo anterior implica que si se está involucrado desde el principio, el ciudadano puede hacer un análisis porque conoce el lugar y sus peculiaridades, en suma una serie de características que no están registradas y que representan el “uso” de la colonia.
- En esos proyectos donde se ha logrado estar involucrado desde el principio, donde se ha podido dialogar, se han evitado muchos problemas porque al negociar la primera parte, lo demás solo requiere supervisión y que nada se salga de lo acordado. Esta forma de inclusión y participación ciudadana debería ser considerada en los procesos de planeación.
- No se habla de la aplicación de las leyes al uso del suelo genérico (para toda la ciudad), únicamente se habla de vivienda de interés social, que no constituye el único tema de la agenda urbana.
- El problema de la vivienda es que ésta va clasificada de acuerdo con la capacidad económica que se tenga, tanto para producir como para comprar. La vivienda debe estar basada “desgraciadamente” en quién compra: oferta – demanda.
- La planeación horizontal ya no se puede porque no hay suelo suficiente para seguir creciendo, pero no queremos la verticalización y ante ese dilema ¿qué se puede hacer? En mi opinión está el caso de Tokio que decidió que su ciudad no fuera habitable sino de oficinas, donde el gobierno compró las casas pagándolas a nivel comercial y con ese dinero los habitantes compraron una casa como ellos la querían pero fuera de la ciudad. Luego, el gobierno propuso medios de transporte público colectivo barato, eficiente y correcto; caso opuesto a México.
- En la Ciudad de México puede darse una expansión hacia la periferia de manera ordenada con transporte público eficiente, de modo que no se necesite verticalizar precisamente en las zonas centrales. Sin embargo, ello demandará una serie de servicios que no existen actualmente (transporte, agua, luz).

- Lo anterior es un problema porque el desarrollo urbano, que se hizo hace muchísimos años en un escritorio, no tuvo una visión, ni proyección, a nadie se le ocurrió que Cuernavaca iba a estar pegado con el Distrito Federal.
- Con el crecimiento horizontal y la metropolización, los paradigmas de: “Vivienda eficiente no importa dónde, podrás llegar” quedaron relegados. Por ejemplo, los CETRAM no funcionan, son obsoletos. Hoy en día las personas que viven en el norte trabajan en el sur.
- La renta de vivienda no ayuda a la capitalización de las personas.
- La norma 26 sí debe existir pero bien aplicada y controlada. Que los terrenos en los que se quiere desarrollar, no se paguen a sus dueños a valor catastral si se va a lucrar con ellos; por consiguiente, que la compra del terreno permita a la persona mejorar sus condiciones actuales y no se vea afectada por el proceso de Gentrificación.
- La movilidad excesiva “vulnera” los lazos de identidad. Por ejemplo hay quienes se denominan habitantes del “Nuevo Polanco”, cuando en realidad viven en la Colonia Anáhuac.
- Sería deseable una coordinación metropolitana; no obstante, implicaría negociar con los estados, por ejemplo el Estado de México está zonificado en municipios, por lo que para llevar a cabo una negociación se tiene que dialogar con cada municipio, lo que resulta sumamente complicado porque generalmente ven el beneficio personal económico.
- Tendría que existir un lineamiento general central que cada municipio o división territorial respetara, de modo que la delegación (ahora) tuviera una serie de facultades que negociar con la Secretaría actual para poder trabajar en acuerdo.
- La autoridad central debería tener la coordinación general, que controla y ejerce una supervisión, y cada región tomar sus propias decisiones porque la decisión que se tome en Anzures no le sirve a la Narvarte por ejemplo.
- Debe ser facultad del gobierno municipal articular con lineamientos generales, porque hoy lo que ocurre es que la delegación da una serie de permisos y la SEDUVI otros.
- La Ley de participación ciudadana está desvinculada del resto de las leyes, es una ley que tiene seis años de operar y por lo tanto es muy joven, desvinculada de muchos procesos que ya tienen varios años funcionando.

- La ley de desarrollo urbano únicamente considera en el artículo 41 al ciudadano, de modo que como participación ciudadana somos eliminados. Se puede participar si se es constructor, dueño o poseedor de tierra, pero desde un punto de vista de decisión, los ciudadanos no existen.
- Cuando surge la idea de invitar a los ciudadanos a participar en la toma de decisiones, te encuentras con que la legislación no te incluye, de ahí que no es vinculatoria.
- Después de que se obtuvo la ley de participación ciudadana, se suponía que iba a tener una revisión que permitiría procesos mayormente vinculatorios, revisión no se ha llevado a cabo; por tanto, nos quedamos con una Ley de 2008 que si bien es un buen ejercicio, no es explícita respecto a dónde te incluyes en los procesos legislativos o en la toma de decisiones.
- Los grandes proyectos o “megaproyectos” están para golpear el desarrollo urbano.
- La toma de decisiones respecto a los proyectos tiene que darse desde un proyecto que considere el terreno más pequeño hasta una gran magnitud. Esto tendría que estar asentado desde el principio en la ley, de modo que cuando un proyecto va a iniciar, o se está vislumbrando, lo primero que tendría que suceder es preguntarle a los afectados qué opinan.
- Todo el desarrollo urbano se ha hecho con base en técnicos, generalmente en un escritorio, donde en ocasiones bajan al campo pero únicamente a mirar, no se toman opiniones alrededor y cuando sale el proyecto resulta que los afectados no tuvieron opción de participar en el proceso.
- Lo anterior implica que cuando el proceso ha terminado, tienes que rectificarlo porque se olvidó o no se tomó en cuenta incluir una serie de detalles.
- Por ejemplo cuando se construye un edificio en una colonia, los vecinos nos enteramos cuando hay una demolición, es el primer gran indicio, asimismo puedes ver que comienzan a tapar la pared, o que hay entrada de material. En ese momento como ciudadano te enteras que habrá un cambio.
- Lo primero que el ciudadano quiere saber es qué se va a construir en la casa que ahora está siendo demolida, porque si como antes en una casa construías otra casa no había problema; es decir, lo más que podría pasar era que cambiaran las características, pero ahora en un terreno se puede encontrar un edificio que genera una serie de problemáticas donde nadie te pregunta cómo va a impactar la nueva

construcción. De esta forma tienes que esperar a que se lleve a cabo la construcción y cuando llegas ya es tarde.

- Generalmente los constructores tratan de obtener un beneficio que no va consensuado con la utilidad, el requerimiento o el gusto de la colonia, pues las colonias tienen su manera de “ser”. Cada colonia tiene sus propias características.
- Por experiencia cuando entras desde el principio a los proyectos, cuando se comentan y conoces qué quiere hacer el dueño del lugar, si no impacta negativamente uno dice adelante, que se haga, entonces se negocia con las horas en que se va a trabajar de manera que las acciones inherentes a la construcción generen el mínimo de incomodidad.
- Lo anterior implica que si se está involucrado desde el principio, el ciudadano puede hacer un análisis porque conoce el lugar y sus peculiaridades, en suma una serie de características que no están registradas y que representan el “uso” de la colonia.
- En esos proyectos donde se ha logrado estar involucrado desde el principio, donde se ha podido dialogar, se han evitado muchos problemas porque al negociar la primera parte, lo demás solo requiere supervisión y que nada se salga de lo acordado. Esta forma de inclusión y participación ciudadana debería ser considerada en los procesos de planeación.
- No se habla de la aplicación de las leyes al uso del suelo genérico (para toda la ciudad), únicamente se habla de vivienda de interés social, que no constituye el único tema de la agenda urbana.
- El problema de la vivienda es que ésta va clasificada de acuerdo con la capacidad económica que se tenga, tanto para producir como para comprar. La vivienda debe estar basada “desgraciadamente” en quién compra: oferta – demanda.
- La planeación horizontal ya no se puede porque no hay suelo suficiente para seguir creciendo, pero no queremos la verticalización y ante ese dilema ¿qué se puede hacer? En mi opinión está el caso de Tokio que decidió que su ciudad no fuera habitable sino de oficinas, donde el gobierno compró las casas pagándolas a nivel comercial y con ese dinero los habitantes compraron una casa como ellos la querían pero fuera de la ciudad. Luego, el gobierno propuso medios de transporte público colectivo barato, eficiente y correcto; caso opuesto a México.
- En la Ciudad de México puede darse una expansión hacia la periferia de manera ordenada con transporte público eficiente, de modo que no se necesite verticalizar

precisamente en las zonas centrales. Sin embargo, ello demandará una serie de servicios que no existen actualmente (transporte, agua, luz).

- Lo anterior es un problema porque el desarrollo urbano, que se hizo hace muchísimos años en un escritorio, no tuvo una visión, ni proyección, a nadie se le ocurrió que Cuernavaca iba a estar pegado con el Distrito Federal.
- Con el crecimiento horizontal y la metropolización, los paradigmas de: “Vivienda eficiente no importa dónde, podrás llegar” quedaron relegados. Por ejemplo, los CETRAM no funcionan, son obsoletos. Hoy en día las personas que viven en el norte trabajan en el sur.
- La renta de vivienda no ayuda a la capitalización de las personas.
- La norma 26 sí debe existir pero bien aplicada y controlada. Que los terrenos en los que se quiere desarrollar, no se paguen a sus dueños a valor catastral si se va a lucrar con ellos; por consiguiente, que la compra del terreno permita a la persona mejorar sus condiciones actuales y no se vea afectada por el proceso de Gentrificación.
- La movilidad excesiva “vulnera” los lazos de identidad. Por ejemplo hay quienes se denominan habitantes del “Nuevo Polanco”, cuando en realidad viven en la Colonia Anáhuac.
- Sería deseable una coordinación metropolitana; no obstante, implicaría negociar con los estados, por ejemplo el Estado de México está zonificado en municipios, por lo que para llevar a cabo una negociación se tiene que dialogar con cada municipio, lo que resulta sumamente complicado porque generalmente ven el beneficio personal económico.
- Tendría que existir un lineamiento general central que cada municipio o división territorial respetara, de modo que la delegación (ahora) tuviera una serie de facultades que negociar con la Secretaría actual para poder trabajar en acuerdo.
- La autoridad central debería tener la coordinación general, que controla y ejerce una supervisión, y cada región tomar sus propias decisiones porque la decisión que se tome en Anzures no le sirve a la Narvarte por ejemplo.
- Debe ser facultad del gobierno municipal articular con lineamientos generales, porque hoy lo que ocurre es que la delegación da una serie de permisos y la SEDUVI otros.

37. Mariana Moguel Robles

- El posible consenso entre gobierno y ciudadanos debe partir de una distribución equitativa de las facultades, obligaciones y derechos sobre la gestión y desarrollo urbano-rural de nuestra ciudad en sus dos facetas: entre los diferentes niveles de gobierno y los ciudadanos. El caso de los inversionistas-desarrolladores, al tratarse de sujetos privados, no podrían gozar de iguales condiciones en tanto su interés siempre será de tipo particular-económico.
- Considero que la futura Constitución Política de la Ciudad de México deberá sentar las bases de ese esquema básico para profundizar el proceso de institucionalización de la planeación urbana. En este momento más que especificar una distribución específica, remarco la necesidad de establecer normas y disposiciones reglamentarias que promuevan una gestión urbana cada vez más descentralizada y cercana a la ciudadanía.
- En este sentido reconocemos en el artículo 115 de nuestra Constitución Política el punto de inicio para establecer las nuevas disposiciones relativas a la planificación urbana y el ordenamiento territorial: “la planeación urbana es una competencia exclusivamente municipal”. Cuando hablamos de facultades otorgadas, éstas pueden agruparse en dos categorías: las normas de planeación, que consisten en la aprobación de planes y expedición de declaratorias de usos, destinos y reservas; y las normas de control del desarrollo urbano, que consisten en la expedición de licencias de construcciones, fraccionamientos, entre otras.
- Cabe destacar la necesidad de establecer una serie de competencias concurrentes entre los respectivos poderes ejecutivos y legislativos de la ciudad y de las futuras Alcaldías. Considerando que los problemas y las posibles respuestas para los temas ambientales, de asentamientos o construcción de un habitante de Milpa Alta o Xochimilco son muy distintos a los de un habitante de Miguel Hidalgo o Benito Juárez. Es bien conocida nuestra diversidad cultural, socioeconómica, bioclimática y territorial.
- En definitiva, considero que debemos dar un nuevo rol a los gobiernos locales en la política de desarrollo urbano, vivienda y ordenación del territorio. Podemos, por tanto, hablar de nuevas funciones en la normatividad específica que determine la función y el tipo de ocupación del suelo urbano-rural y de conservación. Además de temas sobre la zonificación, equilibrio ecológico y funciones en el seguimiento y evaluación de programas coordinados de inversión pública-privada (infraestructuras,

movilidad, seguridad ciudadana o desarrollo local) para que se garantice su buen cumplimiento.

- Hay voces que afirman que el Gobierno de la Ciudad “abdicó” en sus tareas de planificación urbana, dejando dicha tarea al mercado y a los agentes privados. En este tenor, ¿Cómo deberían guiarse, por la lógica del mercado o por la intervención gubernamental? O en su caso, ¿qué es necesario hacer para conjuntar de una manera virtuosa ambos esquemas en favor del desarrollo de la ciudad y de sus habitantes?
- No hablaría de abdicación, sino de intereses concretos. Asistimos al agotamiento de todo un modelo de desarrollo urbano que ha resultado en un auténtico fracaso, marcado principalmente por la imposición a rajatabla del “Bando Dos” que abrió la puerta a una política de “usos de suelo”, orquestada por redes de negocios inmobiliario público-privado. Después de 16 años de gobierno, tenemos altísimos prediales porque actualizaron valores catastrales para favorecer a inversionistas; más de 500 mil familias fueron excluidas de su propia Ciudad ante la falta de una política de vivienda social. Además de un sistema de movilidad inseguro e ineficiente, con una ciudad fragmentada socioterritorialmente y un desarrollo urbano depredador que nos quita áreas verdes y profundiza las desigualdades en la prestación de servicios básicos en zonas de la ciudad.
- Acerca de cómo guiar las acciones de planificación y desarrollo urbano, desde mi perspectiva, considero que no se trata sólo de mejorar la regulación en temas inmobiliarios ni de asignar “superfunciones” en esta materia a dependencias del gobierno de turno. Lo que está en debate, especialmente cuando hablamos de megaproyectos de infraestructura pública en la ciudad, es el “gestionar y resolver” mejor la tensión entre la necesidad de las autoridades por garantizar la funcionalidad de la ciudad, y el ejercicio pleno del “derecho a decidir” que tienen los habitantes para definir la ciudad en la que quieren con-vivir.
- En este sentido, es necesario conjuntar de manera virtuosa la gestión pública estratégica (no sólo acciones para salir del paso), una mayor participación democrática (participar decidiendo, no sólo para justificarse), regular las prácticas efectivas contra las indebidas (no sólo sanciones que nunca llegan a quienes deben llegar) y, lo principal, más derechos colectivos a favor de la gente.
- Los temas de ordenamiento territorial, movilidad, vivienda social, infraestructura, agua, medioambiente y desarrollo urbano integral deben anteponerse a los intereses del mercado o del gobierno de turno.

- La protección, promoción y realización efectiva del Derecho a la Ciudad está muy vinculado a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. Esto es fundamental para defender los derechos de los habitantes, fortalecer las facultades de los gobiernos locales, hacer corresponsable al gobierno de la Ciudad, así como para acrecentar las capacidades de coordinación metropolitana que hoy tanto necesitamos.
- Más que mercado o acción de gobierno, hablamos de Derechos. Uno de los primeros pasos que deberían darse es transformar la “Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad” en un instrumento vinculante con nuestra futura Constitución. Sólo así, incorporando controles y mecanismos a nivel constitucional podremos garantizar las condiciones para participar y gestionar un desarrollo ordenado, incluyente y respetuoso de los derechos de los capitalinos.
- Hoy nos sentimos partes de una Megalópolis. En el ámbito de la planeación metropolitana se pueden constatar avances en los últimos 10 años. Ahora se observa una mayor coordinación intergubernamental, la creación de programas de desarrollo metropolitano y la constitución de órganos de coordinación metropolitana. Sin embargo, un rápido diagnóstico nos dice también que cada entidad planifica su porción de territorio con una multiplicidad de ordenamientos urbanos, cada gobierno trata de resolver aisladamente los problemas metropolitanos, lo que muchas veces lleva a delegar su poder de planificar en los grandes consorcios de inversionistas.
- Aunado a lo anterior, se hace cada vez más compleja la articulación. Los órganos establecidos para la planeación y coordinación metropolitana carecen de capacidades decisorias y ejecutivas reales. En la mayoría de los casos se tratan de instancias consultivas que emiten recomendaciones no vinculantes, vemos que sus acciones se retrasan, se quedan cortas, o que sus decisiones se atorán ante dificultades operativas y/o políticas.
- Hoy requerimos de un profundo rediseño de la distribución de las competencias locales, estatales metropolitanas y federales en materia de planificación, gestión y desarrollo metropolitano, que comienza por el reconocimiento constitucional del espacio metropolitano como ámbito de gobierno. Sin embargo, quizás sea éste uno de los principales problemas estructurales para la planeación de las zonas metropolitanas.
- La transformación e integración de nuestra ciudad en un espacio metropolitano común debe contar con planes de desarrollo conjuntos, pero sobre todo de generar megaproyectos específicos que atiendan y resuelvan problemas comunes, sean

gestionados y coordinados por organismos autónomos con esquemas de monitoreo y evaluación efectivos, y que cuenten con presupuestos plurianuales o transexenales.

- Estos proyectos urbanos a gran escala y su gestión corresponden a esquemas de gobernanza, es una manera de superar la actual desarticulación del desarrollo urbano con las dinámicas económica y social de quienes habitan en la metrópoli. El objetivo de estos proyectos no deberían ser los “lugares o espacios” sino los ciudadanos que los habitan; sólo así, la planeación urbana se convertirá en parte de una política de inclusión social integral.
- Es en este sentido que considero que la generación de megaproyectos es una de las principales estrategias de intervención urbana y metropolitana –más aun en territorios económico-funcionales como es el caso de la Ciudad de México– sobre la base de cinco componentes de todo sistema de planeación urbana y metropolitana: ordenamientos urbanos, instrumentos de planeación, de regulación, de fomento y de coordinación.
- Uno de los problemas centrales que enfrentan la Administración Pública de la Ciudad en sus diferentes niveles de gobierno es gestionar la distribución del usufructo derivado de derechos y de rentas ligadas a los procesos territoriales, urbanísticos e inmobiliarios. Muchas veces estos procesos también evidencian las desigualdades hacia el interior de la ciudad, no sólo en términos de los precios de viviendas y zonas específicas o de cambios en usos de suelo; sino sobre todo respecto del acceso (desigual) a los servicios básicos y la apropiación social de los recursos públicos invertidos en infraestructura urbana y comunitaria.
- No debemos olvidar que el desarrollo urbano es un esfuerzo colectivo destinado a generar bienes públicos, compartibles y aprovechables por los ciudadanos. Aun así, vemos que sus beneficios terminan por ser dirigidos o apropiados por particulares e inclusive grupos de desarrolladores e inversores inmobiliarios.
- Cualquier esquema que se vaya a proponer para hacer más “justa” la cargas y beneficios del desarrollo urbano, debe contemplar esta situación de fondo desde un principio rector de carácter constitucional-legislativo que derivará en instrumentos de gestión pública: el derecho de participar en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Estado.
- El impuesto predial es una manera de hacer distribuir las cargas y beneficios del desarrollo urbano, sin embargo responde a una lógica regulatoria competitiva. Necesitamos avanzar hacia otros esquemas basados en lógicas redistributivas, que

re equilibren el actual proceso de desarrollo de la ciudad. La propiedad y el uso del suelo, con sus beneficios sociales asociados, es un elemento fundamental para garantizar un desarrollo ordenado e incluyente de la ciudad, ya que a través de ello se accede a la vivienda y a las infraestructuras, los servicios y equipamientos urbanos. Por lo tanto, cuando las plusvalías no se recuperan, así sea parcialmente, se están transfiriendo cuantiosos recursos de los ciudadanos.

- Un antecedente de la aplicación de la participación colectiva de la plusvalía la encontramos en Colombia, Argentina y Brasil, donde es preciso destacar que se trata de un derecho con rango constitucional, incluido en el capítulo de los derechos colectivos. Esta figura deberá ser concebida, y aquí estaría el cambio propuesto, no sólo como un instrumento de regulación de mercado sino también como instrumento de gestión del suelo y como un derecho colectivo a participar de los beneficios derivados de la acción del estado en materia de ordenamiento territorial y gestión urbana. Al menos para aquellos casos de infraestructura estratégica o en operaciones urbanas de gran envergadura que no tienen antecedentes previos como –el Corredor Chapultepec, los CETRAM, los segundo pisos, la extensión del transporte público, la creación de sistemas de agua, etc.– la recuperación de plusvalías puede operar a través de esquemas diseñados ad hoc que garanticen la función social y ecológica del desarrollo urbano y la realización efectiva y equitativa de las cargas y beneficios entre las poblaciones afectadas.
- De acuerdo con ONU-Hábitat y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) la expansión territorial de la Ciudad de México se debe, principalmente, a una deficiente regulación de la tierra –que se observa en la baja tasa de escrituración de predios y viviendas– y a una reducida oferta de suelo formal para los hogares de menor ingreso, que se observa en la proliferación de los asentamientos humanos irregulares.
- Estos aspectos señalados, aunado a una errática política de vivienda de los gobiernos de la ciudad, dificultaron que determinadas zonas de la ciudad contaran, o todavía hoy cuenten, con acceso regular y suficiente a los servicios básicos. Esta situación implicó que muchas familias no tengan actualmente la posibilidad de una vivienda propia, adecuada y digna en las zonas donde residen.
- En el caso de los asentamientos humanos irregulares ya existentes, la opción a corto y mediano plazo será la regularización y, a la par, crear condiciones para acercar los beneficios de la urbanización fomentando un mayor acceso a servicios públicos y oportunidades de desarrollo incluyente para eliminar la marginación.

- Ahora bien en aquellas zonas de la ciudad que ya cuentan con todos los servicios, la gran cuestión no resuelta en nuestra ciudad es el problema de la propiedad de vivienda. El modelo inmobiliario actual, de alta competencia y segmentación de mercado así como la escasez de terrenos para el desarrollo horizontal y vertical, continúan siendo factores que dificultan el acceso a una vivienda a gran parte de la población de la ciudad.
- Desde el ámbito normativo, debemos superar la visión del derecho a la vivienda como una respuesta de ordenamiento territorial basada en la gestión de planes de uso del suelo o, simplemente, de abrir nuevas opciones de inversión a la industria de la construcción. Es necesario realizar las reformas para hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada como derecho humano, por lo que se requiere ampliar el alcance del mismo a un entorno urbano digno y sostenible. Asimismo, crear nuevos mecanismos y reforzar los existentes para adecuar el marco jurídico para que los gobiernos apoyen en el registro y certificación de la propiedad de predios y viviendas en uso; y para garantizar suelo a precios asequibles para vivienda social, así como introducir estrictos requisitos de evaluación ambiental previa de los desarrollos urbanísticos.
- Ante la ausencia de una política de vivienda para las clases populares que atienda o mitigue el problema de muchas familias, el gobierno de la ciudad podría desactivar la especulación en el mercado del suelo, introduciendo un principio clave: la valoración del suelo por su situación real y no por sus expectativas de mercado. Por el lado de la demanda de vivienda, buscar la constitución de un registro único de necesidades habitacionales y de solicitantes de vivienda por zonas específicas de la ciudad; así como, por el lado de la oferta, poner en marcha un programa para recuperar y habitar viviendas vacías y adjudicarlas a colectivos desaventajados a cambio de un alquiler social.
- En materia de construcción de viviendas de interés social, el crédito hipotecario con financiamiento en condiciones especiales (interés a tasa subsidiada) sigue siendo el instrumento de mercado más efectivo en México. Asimismo, los proyectos de vivienda bajo la modalidad de asociación público-privada es otra alternativa viable a estudiarse para los hogares de menores ingresos, cuando éstos aportan lotes de terrenos, materiales de construcción y mano de obra, dejando a los privados el financiamiento restante de sus viviendas.
- En efecto, tanto las normas de ordenamiento territorial como los instrumentos de planificación urbana son portadores de un modelo de ciudad que, a grandes rasgos,

definen dos de sus principales características: su modelo de inclusión social y de desarrollo económico.

- Hoy por hoy, el principal reto de las ciudades o metrópolis como la Ciudad de México para su desarrollo sostenible es integrar el derecho a una alimentación adecuada y suficiente en la planificación y el desarrollo urbano.
- Si logramos impulsar esta visión, desde reformas en el marco normativo así como en el diseño de políticas públicas, lograremos reconocer el valor estratégico, económico, sociocultural y ambiental que tienen el desarrollo de las economías y actividades locales para la competitividad urbana.
- Una de las maneras de vincular competitividad, desarrollo sostenible y desarrollo incluyente, es a través del reconocimiento normativo, promoción y fortalecimiento de una economía social y solidaria en la Ciudad de México. Esta economía social, donde las familias son la fuerza motor, la encontramos en el desarrollo de actividades pecuarias, forestales y agroindustriales en la zona sur de la ciudad. En las delegaciones de Tláhuac, Xochimilco, Cuajimalpa, Tlalpan, Álvaro Obregón y Milpa Alta, la agricultura urbana y periurbana proporcionan empleo e ingresos a muchas familias, especialmente mujeres, además de oportunidades para la conservación de la biodiversidad en el contexto urbano. Asimismo, en las actividades del comercio social, en los mercados públicos, las cooperativas de trabajo, las pequeñas y medianas empresas de comercio, los emprendimientos productivos y tecnológicos.
- Otra manera es a través del establecimiento de criterios de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, según las vocaciones económicas, culturales y ambientales específicas de la ciudad. Un ejemplo es el reconocimiento de las Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES), como una de las unidades a considerarse en materia de planificación y desarrollo urbano para diagnosticar las necesidades de equipamientos, infraestructuras, movilidad o de vivienda.
- Uno de los ejemplos de planificación urbana que no expresa y busca el desarrollo de las economías y actividades locales es el esquema de zonas mono funcionales, que vivimos en nuestra ciudad. Un efecto adicional de esta política (esta situación en la ciudad no nace del azar) fue reforzar el patrón de urbanización periférica, un modelo que hasta el día de hoy tiene importantes efectos negativos en la cohesión social, la economía local y la conectividad-movilidad en la ciudad.
- Para superar esta situación se hace necesario la aplicación de estrategias urbanas integradas, que tengan en cuenta la protección y la mejora del medio ambiente, la

creación de empleo y el desarrollo del tejido social y productivo de los pueblos y barrios de la ciudad.

- La inversión pública destinada a fomentar procesos de renovación urbana en núcleos problemáticos –por la falta de cohesión social o por el deterioro de las infraestructuras– es un mecanismo más para conseguir que el desarrollo urbano sea sostenible e incluyente, a partir de usos de suelo que estimulen la creación de comunidades donde fuentes de trabajo, desarrollo productivo, la vivienda y demás servicios, se articulen para ordenar el crecimiento e integración de los asentamientos humanos, aportando al desarrollo económico de la ciudad.
- El desafío de la sostenibilidad urbano-ambiental en la Ciudad de México, como otras metrópolis en el mundo, es enfrentar la expansión de los procesos de urbanización con una planificación integral de su desarrollo e integración territorial, social y ambiental. Hasta ahora, como sabemos, se han operado medidas correctivas ante los problemas de una urbanización dispersa o desordenada.
- El suelo urbano, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva se hace necesario proteger aún más en términos legales, el valor ambiental del suelo de conservación en la ciudad y su ordenación en términos de favorecer su rehabilitación y fomentar su uso responsable. Y, de la mano de ello, establecer una clasificación del suelo urbanizable para atender las necesidades económicas, sociales y habitacionales de la ciudad y de sus habitantes.
- Para hacer frente a los desafíos que representan el cambio climático y la sustentabilidad ambiental, además de una política integral y activa de prevención, control y mitigación de la contaminación ambiental en la ciudad, considero que habría que crear una estrategia de transición –de mediano plazo y que involucre a los actores y sectores necesarios– a partir de establecer un “protocolo de mínimos”, consensuado y evaluable públicamente, como un instrumento que sienta las bases para reorientar la planeación urbana y territorial en favor de la sostenibilidad y de la habitabilidad,
- Promover una cultura de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planificación territorial y urbanística, así como llevar a cabo auditorías que verifiquen la realización y funcionamiento de medidas correctoras.
- Garantizar los servicios urbanos como partes de un circuito integrado, y no sólo como una simple suma de infraestructuras y equipamientos, con lo que podría actualizarse la zonificación urbana cuando se amplíe la red de transporte pública.

- Crear, recuperar y renovar las zonas verdes de la ciudad, tanto como las zonas ajardinadas como los espacios libres que deben de contribuir a la reducción de la huella del carbono producida por la ciudad.
- Alinear los incentivos económicos con los beneficios ambientales, a través de políticas urbanas integrales, a fin de adaptar los usos de suelo a las vocaciones del territorio y a sus ecosistemas.
- Comprender que la sustentabilidad ambiental es también socialmente incluyente, por lo que la sustentabilidad no puede alcanzarse si gran parte de la población está excluida del acceso y uso de los servicios públicos y urbanos.
- Incluir a la sociedad civil, instituciones y grupos organizados, en la protección del medioambiente de la ciudad, teniendo en cuenta que cuando los residentes valoran su entorno, lo utilizan y lo cuidan.

38. Michel Rojkind

- Entre más actores tenga la política en México se vuelve más complicado. Somos una cultura que no sabe trabajar en conjunto, que no sabe dialogar y tiene el lema: “yo lo trabajo de esta forma y tú no te puedes meter porque estas son mi leyes, mis reglas”.
- Cuando cada quien fija sus propias reglas, es como hacer su propio blindaje. Todo el conflicto que ha ocurrido es por falta de comunicación acerca de cuáles son los intereses generales.
- En materia de desarrollo urbano tiene que existir un interés general y no particular, pues en una Ciudad tan enorme como esta ¿Cómo se hace para que tenga un ordenamiento y sea coherente?
- La autonomía municipal podría llegar a ser un riesgo pues en la práctica lo que hace a una autonomía son sus propias reglas, mientras que las reglas generales se relegan. De esta forma se vuelve una situación de pelea cuando tendría que haber una dirección.
- En los países más avanzados existe una dirección y las diferentes municipalidades se atienen a esta. Ciertamente, tienen sus propias formas de hacerlo pero están a favor de un proyecto general de ordenamiento territorial.

- En contraste, aquí hay zonas en donde las cosas se hacen de cierta forma pero llega otra persona impone sus reglas nuevas y cambia las cosas. Esta es una condición que nos ha afectado durante mucho tiempo.
- Actualmente no existe una visión clara acerca de cómo se tiene que desarrollar nuestro país, nuestra Ciudad y las zonas conurbadas, no hay una dirección.
- El gobierno no ha proporcionado información clara acerca de los cambios que ocurrirán en la Ciudad en determinado tiempo, el porqué de ellos y cómo pueden ser comprobados.
- La ciudadanía no sabe si en efecto, la implementación de una iniciativa generó cambios, por ejemplo, si se implementaron mejores espacios públicos o si la reglamentación de zonificación de ciertos lugares benefició o no a la colonia.
- La historia en muchos casos consiste en que el dinero se diluyó por ahí sin que nadie sepa quién fue el beneficiado. Los mexicanos somos “recobequeros”, es decir, hasta en la comunicación hace falta un grupo claro frontal que tenga capacidad para hablar con franqueza, que diga cuáles son los resultados reales de determinada iniciativa. La falta de claridad genera incertidumbre.
- La generación de conflicto entre vecinos y desarrolladores se deriva principalmente de que no existe equidad, no hay una repartición pareja de beneficios.
- La gente responde negativamente cuando se les dice que van a construir una avenida que ayudará a conectar caminos. Argumentan que alguien se va a llevar el dinero, además de que se les quita la calle pública para convertirlo en una gran avenida.
- El gobierno central no puede informar que llevará a cabo ciertas acciones y tener una respuesta negativa por parte del presidente municipal. En lugar de construir una Ciudad, se construyen carreras políticas. Cuando esto no sea así, tendremos a los mejores políticos con resultados distintos.
- No estoy en contra de los grandes desarrollos, estoy en contra de que no se reparte equitativamente la ganancia.
- Por ejemplo, en un proyecto para construir una tienda departamental en Interlomas, en una zona donde no hay espacio público ni beneficios para el peatón, se planteó la propuesta de una azotea verde. De manera que si la tienda abría de 10:00 a 22:00, por la demanda extendió su horario hasta las 2:00 am en fin de semana, pues la gente se quería quedar arriba. Por lo tanto, aun cuando es un espacio privado,

puede llegar a ser público para la gente de la zona. De esta forma no se beneficia únicamente la tienda departamental, quien aumenta sus ingresos económicos, sino también genera un espacio de encuentro para la gente.

- Lo importante es generar una responsabilidad compartida, tanto con el cliente privado como con el gobierno.
- Sería pertinente, mediante una norma o ley específica, solicitar a los desarrolladores la captura de plusvalías para poder rediseñar un espacio público.
- Los desarrollos deben responder a la pregunta ¿Qué hace tu proyecto? No para el bolsillo del cliente, ni para el gobierno sino para la ciudadanía. Por ejemplo, los proyectos podrían plantearse cómo propiciar seguridad en las calles, de lo contrario no procedería su construcción.
- Respecto a las cuestiones negativas que una construcción puede llegar a generar versus la captura de plusvalías, puede ejemplificarse con el caso de la Torre Bancomer, donde se liberó un uso de potencial constructivo con miles de cajones de estacionamiento, lo que generó cierta externalidad negativa. Asimismo, podría generarse un programa cultural en el Oriente y redistribuir el beneficio ahí con talleres participativos, equipamientos de educación para aprender oficios (tejidos, carpintería, herrería), los cuales propiciarían que la población pueda reinsertarse después en otra zona de la Ciudad.
- Aunado a lo anterior, cuando se tiene subsidio de vivienda social en la misma torre donde viven algunos ricos, se empiezan a borrar conflictos de fragmentación social como: aquí están las “zonas bonitas” y allá las “zonas feas”.
- Para llevar desarrollo al Oriente de la ciudad y redistribuir los beneficios en toda la ciudad, tiene que haber un balance; es decir, el gobierno tendría que exigir a los desarrolladores considerar en sus construcciones un determinado número de viviendas para ser subsidiadas. También que la gente de Oriente venga a vivir a otras zonas, o bien, llevar comercio hacia allá.
- Asimismo, el gobierno tendría que exigir a los grandes inversionistas que si quieren desarrollar aquí también lo hagan allá. Sería una forma de poner candados y balancear el Oriente con el Poniente.
- En cuestión de movilidad no existen estrategias, si todos los autos dejaran de circular un día, las personas no podrían movilizarse porque el transporte público está rebasado por una gran cantidad de usuarios.

- Los temas de vivienda y empleo pueden ir juntos si el desarrollador inmobiliario propicia la vivienda en renta subsidiada, y genera talleres de oficios en la planta baja del inmueble. Así muchas personas podrían trabajar cerca de donde viven y se fomentaría la cohesión social.
- En este sentido hay personas que desempeñan un oficio u ofrecen un servicio en la zona central desde hace 30 años pero que no viven ahí. Si vivieran cerca del lugar de trabajo les llevaría recorrer 20 minutos para trasladarse, en vez de tres horas.
- Se necesita proteger la economía local o de barrio y para ello debe existir una especie de auditor que señale si se puede o no construir tiendas de conveniencia; o bien, cómo redirigirlas, de lo contrario no hay beneficio para la comunidad. Por ejemplo en un Walmart la gente puede pagar un poco más barato, pero eso está destruyendo la Ciudad, está perjudicando una economía local.
- Hay un gran desafío en transporte y movilidad efectiva y se requiere de un auténtico plan metropolitano con una visión más completa e integral, ya que se ha venido trabajando en parcialidades donde sólo se han parchado las problemáticas.
- El problema es que no hay una visión de la zona metropolitana y de la ciudad. Debería reunirse un equipo de especialistas para integrar un conjunto de distintas visiones, independientemente del partido político o gobernador, pues esto vas más allá de la agenda personal, esto debe ser una agenda metropolitana de crecimiento de la Ciudad que pueda ser ejemplo para otras partes del país.
- Cada proyecto tiene que considerar la parte sustentable, de lo contrario no debería tener derecho a construirse.
- La verdadera sustentabilidad vendrá cuando se haga un proyecto que otorgue electricidad a toda una colonia. Ahí se podrían borrar fronteras para que la comunidad no odie al desarrollador y lo vea como un capitalista que se aprovecha.
- Se necesita una visión de ecotecnia para la arquitectura o para el desarrollo urbano. Los proyectos tienen que responder a un qué y un para qué; es decir, cuánta agua capta el proyecto, cuánta procesa y limpia y cómo lo abastece a una comunidad que no tiene capacidad de hacerlo. La responsabilidad tendría que ser del gobierno para asegurar que esa población tuviera agua. Por otra parte si se apoyan proyectos con capacidad para dar o cambiar ciertas cosas, entonces todo se empieza a balancear.
- El rescate de ríos urbanos es esencial y podría llevarse a cabo partir de estudios geológicos para rehacer, recanalizar y generar nuevos cauces.

- Asimismo, sería conveniente rescatar no sólo ríos sino también espacios verdes.
- Los proyectos necesarios para el futuro inmediato de la Ciudad serían los relacionados con la movilidad, la vivienda digna o subsidiada, la vivienda equitativa, los proyectos geológicos geográficos y de sustentabilidad.

39. Mónica Healy Hegewish

- La vivienda es lo que hace crecer a la Ciudad porque la mayor parte del territorio está ocupado por vivienda y sus servicios.
- El problema del acceso a la vivienda puede verse a partir de dos sectores de demanda: el formal y el informal. El formal tiene acceso casi inmediato al crédito, pero el informal casi no tiene posibilidades. Es importante recordar que el INFONAVIT atiende sólo al sector formal.
- El crecimiento de la oferta de vivienda formal en la periferia de la Ciudad ha elevado mucho los costos, en términos de transporte y de servicios urbanos; sin embargo, esta tendencia continúa debido a los altos costos del suelo en la Ciudad.
- La oportunidad en la Ciudad está en la verticalización; no obstante, la vivienda en condominio no tiene garantías porque no existen las regulaciones necesarias, por ejemplo, no hay una ley de convivencia para condóminos.
- Cuando se construyen edificios de 15 pisos, por ejemplo, es muy costoso y complicado mantenerlo. Además como no hay reglas de convivencia, la vivienda se deprecia y los desarrolladores no invierten en este tipo de desarrollos para el sector de interés social.
- Los desarrolladores tienen razón al afirmar que es muy poco viable construir vivienda de 70 mts² a un precio menor a un millón de pesos en las zonas centrales de la Ciudad, pues el suelo de la Ciudad de México es demasiado caro y hay muchas presiones regulatorias, como permisos y restricciones de altura.
- No se ha tenido un control adecuado para la vivienda interés social. Lo que debe fomentarse son esquemas de uso mixto del suelo, donde en una misma construcción puedan convivir trabajadores de escasos recursos y de ingreso medio.
- Tampoco sería adecuado combinar en un mismo espacio a personas con ingresos demasiado dispares; el esquema sería compartir el espacio verticalmente entre clases medias.

- Hacen falta reglas de operación tanto para la construcción intraurbana, como para la protección del usuario que adquirirá la vivienda y que necesita tener la garantía de que su plusvalía se mantendrá o crecerá con el tiempo.
- El INFONAVIT aumentó la velocidad de otorgamiento de créditos y los desarrolladores tomaron medidas para seguir esa velocidad, construyeron las viviendas y dieron muchos créditos sin informar completamente al acreditado.
- Existen trabajadores que, frente a los altos precios de la Ciudad, compran vivienda en la periferia; sin embargo, no consideran las repercusiones negativas a las que se enfrentarán, como lo son las grandes distancias, la incertidumbre de los empleos, la lejanía de los servicios educativos y médicos y, en general, las carencias de su entorno.
- El INFONAVIT ha mejorado y desarrollado campañas de información para el acreditado en centros de atención a los derecho habientes, con la finalidad de que tomen consciencia de la responsabilidad de conlleva adquirir un crédito de tan largo plazo.
- Es viable construir vivienda social dentro de la Ciudad; sin embargo, hay muchos esquemas que no se han analizado de cerca. Uno de ellos es un clúster de vivienda, es decir, todos los actores –municipio, desarrolladores, materialistas, asociaciones civiles–relacionados con la construcción de vivienda y reunidos en una asociación que los una como grupo para dar valor a la cadena de construcción de la vivienda. Todos los participantes podrían llegar a un acuerdo común y comprometerse a tomar ciertas acciones que mantengan las necesidades de la cadena de valor.
- Para iniciar sus obras, los procesos legales de los desarrolladores deberán ser agilizados; las reglas y trámites de compradores y vendedores deben acelerarse.
- No existe un plan geográfico que distribuya adecuadamente la vivienda con el empleo.
- La planeación debe hacerse en mapas que muestren los indicadores que permitan visualizar en dónde se concentran las zonas de empleo, las viviendas, los servicios y las posibilidades de movilidad.
- Necesitamos un esquema de intercambio dinámico de vivienda; si un ciudadano cambia de profesión, debe tener la facilidad de cambiar de lugar y tipo de vivienda. La población, especialmente los jóvenes, se mueven profesional, geográfica y

socialmente; la vivienda no tiene esquemas dinámicos que acompañen esos cambios.

- Hay que asumir la posibilidad de que el ciudadano no será propietario de vivienda porque le conviene rentar y hay que entender que no es necesario ser dueño de una propiedad. Es por ello que el INFONAVIT inició un programa de vivienda en renta.
- Gracias a un estudio realizado por la UNAM, se sabe que el 20 por ciento de las viviendas en la Ciudad de México se rentan de manera informal; también se dan muchos casos de gente que renta vivienda pero no la usa o la mantiene como inversión.
- Se pueden establecer mecanismos para controlar el precio de suelo; crear normas que paren la especulación y esquemas fiscales de control de suelo que no está siendo usado. Si los dueños esperan para vender sus terrenos a un precio muy alto, entonces hay que cobrar prediales más altos.
- Cuando una parte de la Ciudad entra en un proceso de regeneración es muy injusto no proteger a quienes viven ahí; no pueden verse desplazados debido a que no podrán pagar los altos costos que surgirán.
- Las expropiaciones son necesarias, pero deben estar muy bien planteadas y deben ser justas, los precios deben corresponder a la plusvalía futura y los dueños deben tener una garantía de que serán compensados.
- Para que el espacio público genere plusvalía a las viviendas, es necesario que cumpla con ciertos estándares mínimos de seguridad, servicios urbanos y sobre todo, de garantías de convivencia adecuada en esos espacios; de otro modo, se convierte más bien en una fuente de depreciación para la vivienda.
- Las personas que trabajan en el sector informal, si bien no tienen acceso al crédito, muchas veces sí cuentan con un lote o una vivienda que casi siempre es irregular; sin embargo, tendrían posibilidades de mejorarla o regularizarla.
- Uno de los problemas de la vivienda irregular es que hay dos extremos: o son viviendas endebles y mal construidas, o son viviendas que tienen un sobre uso de materiales, que podrían ser mejor aprovechados.
- Las viviendas irregulares que alguna vez estuvieron en la periferia de la Ciudad, han sido absorbidas por el crecimiento urbano y ahora están incluso en zonas centrales; el problema es que su plusvalía no se aprovecha al máximo porque son irregulares y están mal construidas.

- Para avanzar en el desarrollo urbano lo fundamental es romper las decisiones unilaterales.
- Los observatorios ciudadanos pueden reportar al municipio a través de un experto. La ciudadanía no puede decidir todo; sin embargo, puede dar a conocer carencias en su municipio.
- La Ciudad de México es policéntrica y necesita encontrar la manera en la que los centros se comuniquen entre sí, tengan una distribución adecuada en el territorio y un soporte logístico de equipamiento equitativo.
- El gobierno tampoco puede tener el voto decisorio en el desarrollo urbano, sino que debe ser aconsejado por expertos y atender opiniones de la ciudadanía.
- El gobierno debe estar en coordinación con todos sus niveles.
- Estamos en búsqueda de esquemas donde el Gobierno hable a todos los segmentos. en Guanajuato se implementó la Norma 18091 en donde se establece la confiabilidad en el Gobierno y en la ciudadanía. Este sistema de indicadores es aplicado al municipio para que sus diferentes direcciones internas establezcan contacto entre ellas. La Norma es la única ISO internacional mexicana.
- Hace falta una mejora regulatoria para dar facilidades a la inversión, porque ahora los trámites son demasiado lentos y representan un freno, más que un incentivo.
- El pago de externalidades debe servir para equilibrar las áreas menos desarrolladas de la Ciudad.

40. Oscar Terrazas Revilla

- Considero muy difícil poder coordinarse no sólo entre cinco Estados –que eran la zona conurbada del país–, sino entre el Estado de México y la Ciudad de México.
- Hay escalas de gobierno cambiantes, periodos muy distintos, posiciones políticas diversas y soluciones muy coyunturales, especialmente por parte de los presidentes municipales.
- Los resultados actuales de la Comisión del Área Metropolitana apuntan que es muy difícil coordinarse. La posibilidad de coordinar a nivel metropolitano solamente se puede dar en proyectos conjuntos, no es posible en una comisión. Un instrumento concreto con reuniones periódicas y representantes de las diferentes escalas y estancias de gobierno es inútil.

- Podrían ser viables los proyectos que involucren un proyecto de caminos metropolitanos, es decir, grandes ejes metropolitanos de transporte y servicios que continúen en el Estado de México. Del mismo modo, algunos proyectos específicos que incluyan zonas limítrofes.
- Mi estimación es que algunos municipios en algunas etapas van a ser muy participativos y van a tener los mismos parámetros que el Gobierno de la Ciudad de México.
- Grandes corredores o caminos de movilidad podrían coordinarse y ser viables, pero nada que tenga que ver con usos del suelo compatibles o proyectos a mediano y largo plazo.
- En cuanto a la triada de Gobierno, ciudadanía y desarrolladores me parece indispensable cambiar el paradigma y tengo una propuesta: concebir a la ciudad como una ciudad de propietarios. Tenemos que considerar que aproximadamente el 70 por ciento de la superficie de la Ciudad es propiedad de alguien, de modo que todo lo que queramos hacer debe hacerse sobre suelo que ya tiene dueño. El otro 30 por ciento es propiedad del Estado, es espacio público.
- La primera función del espacio público es dar acceso a las propiedades privadas, bajo esta concepción, las calles solamente sirven para entrar a las propiedades. Con esta perspectiva, el Estado es el que permite la accesibilidad, sin embargo, olvida y desaprovecha el hecho de que los propietarios no podrían hacer uso de sus propiedades si no existieran las calles.
- En el caso de la Ciudad de México estimo que la regularidad es cada vez menor y está, en términos de ejidos, en la periferia.
- El desarrollo de la Ciudad sobre terrenos irregulares es un elemento que ha motivado que la Ciudad esté tan desarticulada, fraccionada y tan extensa.
- El proceso de acceso a la vivienda ha sido una bendición. ¿Cuántos propietarios del suelo actuales no tendrían su vivienda si no hubiera sido a través de asentamientos irregulares? Una parte importante de la población tiene casa o patrimonio porque compró irregularmente ese terreno.
- Una recomendación que hago al proceso de elaboración del Plan de Desarrollo Urbano General es cambiar el paradigma, concebir la ciudad como una ciudad de propietarios donde el Estado es propietario del 30 por ciento de la ciudad y de todos los servicios.

- El Estado es un propietario especial y muy fuerte que define las normas que se usan en la ciudad. El problema es que tenemos un Estado muy débil que no aprovecha su papel o lo aprovecha de manera corrupta.
- El mercado inmobiliario decide qué hacer con las partes más importantes de la ciudad, pero el mercado inmobiliario tiene corredores e inversionistas que negocian con propietarios; los bienes que usan son propiedad de alguien, no siempre de los desarrolladores.
- Es indispensable que en el Programa se definan criterios de negociación de los desarrollos inmobiliarios.
- El mercado inmobiliario define el desarrollo de la ciudad con sus inversiones, con la presión que ejerce y, en última instancia, con la corrupción. No hay obstáculos, el mercado inmobiliario actúa como quiere. La zonificación actual, con densidades mucho mayores sobre las vías principales, les permite todo el desarrollo que quieran.
- Sumado a esto, construyen vivienda media y alta bajo los términos de la construcción de vivienda popular. Los inmobiliarios hacen eso porque los propietarios definen los precios del suelo y el desarrollador no puede invertir en viviendas baratas.
- Estoy de acuerdo en que la vivienda es un bien al que todos deben tener acceso, pero también es una mercancía la cual no podemos esperar que los propietarios regalen por un discurso del Estado.
- En la Ciudad de México no hay suelo para hacer vivienda popular porque no les crea ganancia a los inversionistas. Desde esa perspectiva no hay opciones para que el mercado no regule la Ciudad.
- Un Estado más fuerte podría tener un peso mayor y, tal vez, hacer un instrumento que permita el desarrollo de vivienda popular en zonas no tan alejadas con mayores densidades.
- El INVI está regalando la vivienda, la venden más barata de lo que les cuesta, pero no es una labor altruista, no lograron mejores costos, ni abarataron la vivienda. Ojalá se pudiera subsidiar.
- Otra opción es conseguir tierra más barata, aunque más lejana y hacer ciudad. No puede haber una zona habitacional donde no haya servicios, el desarrollador debe

comprometerse a que el inversionista garantice y financie la comunicación y los servicios. Para los desarrolladores, esta no es una opción.

- La Norma 26 va a fracasar porque los Asambleístas quieren que toda la vivienda sea cumplida por el Gobierno, lo cual no es posible. El Estado va a construir hasta donde pueda y acabará con todo lo que puede regalar.
- Hay oferta de renta, pero funciona bajo los criterios del mercado inmobiliario; si el Estado va a construir para rentar con precios accesibles estará haciendo un regalo.
- El Estado podría subsidiar si cobrara más impuestos y los manejara de mejor manera.
- El predio siempre ha sido un elemento político; estrictamente, el Estado podría tener más recursos cobrando un impuesto predial razonable, es decir, más alto en las zonas más caras y bajo para las zonas populares. Miles de propietarios pueden pagar un impuesto mayor y pueden exigir mejores servicios.
- Con la nueva constitución, los alcaldes manejarán la política del impuesto del predial como lo han hecho hasta ahora y lo bajaran cuando haya mucha protesta en una zona.
- El dinero que se capta por el predial se va a otra zona distinta de donde se recauda o muchas veces no regresa.
- La Reforma Política es una oportunidad limitada de mejorar procedimientos administrativos y darle una mayor fuerza al nivel local. Los propietarios de casa en las colonias pueden tener mayores canales de acceso a las decisiones, más representatividad, regidores y síndicos. Esa estructura puede permitir una horizontalidad mayor.
- La consulta a los cambios de desarrollo urbano es un riesgo pero es indispensable. Conviene tener una definición de los tiempos y mecanismos. Se consulta a personas con dos características importantes: Son propietarios de su terreno y son afectados directamente; y son personas que no tienen una visión técnica y social más amplia, saben qué conviene en su entorno pero no tienen una perspectiva a nivel general.
- Con una participación conjunta y si el proyecto se expone de manera sensible se pueden conseguir resultados.
- Es importante entender que no son eventos técnicos, sino políticos y, como tales, volátiles.

- La ciudad se explica con caminos: los usos del suelo son definidos por los precios, si el precio es mayor el uso de suelo cambia. La ciudad cambia más rápida e intensamente cuando hay precios mayores y donde está la inversión más importante de la ciudad, es decir, donde están los caminos y vialidades mayores.
- No podemos hablar de una ciudad policéntrica, no existe como tal. Hay que crear caminos más democráticos y accesibles. El camino no sólo tiene una función de traslado y movilidad (como en el caso de los segundos pisos), sino de accesibilidad, de traslado diversificado, de instalación de la infraestructura, de acceso a zonas de usos mixtos y de acceso peatonal.
- Hay que crear caminos diversificados y accesibles para todos, pero eso sólo sucederá si el transporte colectivo mejora.
- La creación de una Zona de Desarrollo debe ser porque los inversionistas llegaron a construirla y no porque el Estado la haya prometido. Sin embargo, el Estado la debe autorizar.
- En primer lugar, debe haber un cambio de paradigma y en segundo lugar hay que entender que se puede vivir sin un plan general. Podría existir una instancia de aprobación y juicio de proyectos de diversos niveles, que no sea corrupta y contenga atribuciones para consulta, que permita la participación y coordine a los diferentes sectores de gobierno y que cree una base de datos conjunta.

41. Oscar Zepeda Ramos

- El nivel local no interviene en la planificación establecida dada la administración estatal.
- Se requiere una consulta ciudadana vinculante.
- Tiene que haber objetivos y métodos con visión de mediano y largo plazo.
- Se propone un concurso federal de mecanismos financieros metropolitanos.
- La zona metropolitana ha crecido con numerosas concentraciones en Chalco y Ciudad Neza.
- Fenómenos naturales como las olas de calor e inundaciones frecuentes y severas se materializan en desastres.

- Se debe considerar el estrés hídrico, la reabsorción en pozos de extracción, los sistemas de captación de lluvias y la reconversión energética.
- Existe mucha contaminación y hundimientos que ponen en riesgo a la Ciudad.
- El tema de la cuenca de Santa Fe es un tema fundamental para la Ciudad
- Los mayores riesgos sísmicos se encuentran en las delegaciones Cuauhtémoc, Iztapalapa, Gustavo A. Madero, en la zona Centro y en la región lacustre.
- Ha habido un relajamiento de la normatividad en materia de protección civil
- Hay un índice municipal de resiliencia y existe una guía de resiliencia en desastres.
- Las metas para el desarrollo sostenible hacen referencia al desarrollo del riesgo.
- El atlas de riesgo debe ser público. Los riesgos sísmicos y causados por el hombre son mitigables, pero es muy caro hacer esto.
- Se está trabajando el Atlas Delegacional con SEDATU, en el cual se incluye que no hay vinculación entre riesgos y vulnerabilidad; ubicación de las nuevas viviendas; mecanismos de solicitudes de informes; la sociedad debe exigir conocer el atlas de riesgos con una base de datos abiertos y hacerlos públicos en internet.
- En la ciudad hay dos fenómenos de riesgo importante relacionados con el desarrollo urbano: la inundación y el deslizamiento de movimiento de masas; por lo cual se debe tener cuidado en el cambio de uso de suelo para contener y considerar si son terrenos que puedan tener un uso industrial.
- El derecho a la ciudad no debe responder a variaciones en el mercado inmobiliario. Se deben establecer sanciones y tener buena supervisión.

42. Raúl Domínguez Rex

- El artículo 3º fracciones I y II de la Ley General de Asentamientos Humanos, determina que: “El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante la vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población y el desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización”.

- En este sentido, el artículo 6º de la referida Ley, determina que “Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población que tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”.
- En esta concurrencia de atribuciones corresponde a la Federación formular y conducir las políticas nacionales de los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial, así como coordinarse con las entidades federativas y municipios en la planeación nacional.
- A las Entidades Federativas les corresponde legislar en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, conforme a las políticas fijadas en el plan nacional.
- Ahora bien, considero que todos los actores involucrados en las entidades federativas debemos empezar a plantear soluciones a largo plazo, que prevean escenarios a 30 o 40 años; a partir de elementos de identificación comunes que entre otros, podrían ser algunos de los objetivos y líneas de acción siguientes que determina el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018:
 - Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental;
 - Impulsar políticas de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos;
 - Infraestructura peatonal y ciclista;
 - Oferta de transporte pública de calidad, seguro y vinculado a criterios de densidad poblacional y de desarrollo urbano;
 - Generar estrategias de gestión del suelo intraurbano y evitar que el asentamiento de la población se dé en condiciones de segregación, alejados de los centros urbanos;
 - El desarrollo urbano ordenado y el respeto irrestricto a las condiciones ambientales de las áreas no urbanizadas, son condiciones indispensables para la gestión de los riesgos. La gestión de riesgos debe incluirse de forma prioritaria dentro de las agendas pública y social;

- La identificación y planeación de corredores logísticos para los servicios de carga contribuirá a mejorar el acceso de las regiones a oportunidades de crecimiento y desarrollo;
- Recuperar el enfoque regional del desarrollo, de manera que las infraestructuras, los equipamientos, los servicios y en general, la racionalidad del proceso de desarrollo, se oriente a resolver las necesidades de las regiones y a poner en valor sus recursos y vocaciones;
- La planeación adecuada de ciudades compactas y habitables;
- Promover la sustentabilidad económica mediante el fomento de actividades económicas al interior de las ciudades y sus barrios, para que en la medida en que la población satisfaga sus necesidades de consumo básicas al interior de los barrios, se disminuya la necesidad de movilidad, el gasto en transporte y se contribuya al fortalecimiento económico del país.
- Me gustaría agregar que hace un par de meses, propuse a las Comisiones Unidas de Vivienda y Desarrollo e Infraestructura Urbana de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, incluir las propuestas siguientes en el diagnóstico que realizaron sobre la situación de la vivienda en la Ciudad de México:
 - Establecer el uso de ecotecnologías al interior de las viviendas y Acciones de Mitigación Nacionalmente Apropriadas (NAMA), enfocadas a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero e incrementar el confort de las viviendas, lo que permitirá generar ahorros para las familias en el consumo de agua, electricidad y gas.
 - Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, facilitando la movilidad y la calidad de vida de sus habitantes.
 - Soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional bajo criterios de sustentabilidad.
 - Prevención de mala ubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo.
 - Optimización de la infraestructura urbana existente.
 - Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda.
 - Considero que la Gobernanza adquiere hoy en día un papel fundamental, en virtud de que las sociedades se vuelven dinámicas y cambiantes, ya sea en el ámbito

político, económico, en lo local, regional o en lo internacional; siempre existirán nuevas demandas que las nuevas realidades impondrán.

- Ante este cambio constante, los actores gubernamentales, privados, colectivos y grupos sociales se deben adaptar a estas nuevas formas de interacción y realidades, para que mediante un esfuerzo conjunto y motivado por objetivos diferentes, pero conciliables, terminen definiendo el interés colectivo.
- Es así que “la Gobernanza cobra sentido porque las políticas públicas relacionadas con la gestión de los recursos dejan de ser decisiones lineales impulsadas por los gobiernos, en favor de estimular procesos de toma de decisiones inclusivas, transparentes y cooperativas que requieren arreglos institucionales entre los actores involucrados”. (Pinson Gilles. “Urbanismo y Gobernanza de las Ciudades Europeas”. Publicaciones de la Universitat de Valencia, primera edición, 2009, Valencia España)
- Debemos transitar hacia una visión compartida del futuro de México, es decir que nos identifiquemos a través de una visión territorial común, para que a partir del concepto de desarrollo urbano sustentable y de una gestión racional del aprovechamiento de los recursos, se realicen los trabajos de deliberación y negociación, y formulemos los consensos necesarios que permitan el establecimiento de una gestión política participativa y lograr el interés colectivo.
- Podríamos interpretar que la redistribución de la autoridad política implicaría una disminución del Poder del Estado, en virtud del surgimiento de nuevos actores sociales. El Estado es el centro democrático que ejerce el poder al liderar el proceso de determinación de prioridades para que los diversos actores, como el sector privado, grupos sociales y organizaciones participen en la definición de los intereses colectivos.
- De acuerdo con ONU HABITAT, el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) definió a la gobernanza como: "El ejercicio de la autoridad política, económica y administrativa en la gestión de los asuntos de un país en todos los niveles, comprende los mecanismos, procesos e instituciones a través de los cuales los ciudadanos y los grupos articulan sus intereses, ejercen sus derechos legales, cumplen sus obligaciones y resuelven sus diferencias".
- Asimismo, la gobernanza es el ambiente propicio en el que podemos modificar los marcos jurídicos, procesos políticos, de gestión y administrativos eficientes, así como mecanismos, directrices y herramientas que permitan a los gobiernos locales responder a las necesidades de los ciudadanos.

- De hecho, es un proceso continuo de toma de decisiones que nos involucra a diversos actores con diferentes prioridades y filiaciones políticas, para asegurar que se establezcan y se apliquen las normas que logren un desarrollo sustentable y con servicios de calidad.
- Como se aprecia, la Gobernanza refiere no sólo a la participación de la autoridad en la generación de políticas y bienes colectivos de impacto para las ciudades o metrópolis, sino incluso en todo aquel centro de población que lo requiera. Su concepción refiere también a la participación de la sociedad (sectores privado, académico, social, cultural) con la autoridad, en la atención y construcción de dichas políticas públicas, con la finalidad de generar bienes colectivos para mejorar el hábitat de los ciudadanos en las metrópolis.
- En este sentido, la Gobernanza requiere de la influencia política y el liderazgo dentro de las instituciones, el reconocimiento del alcance geográfico regional de las áreas metropolitanas, y los esfuerzos concertados que incentiven la cooperación a través de la autoridad establecida y reconocida, según el Banco Mundial 2011.
- En otras palabras, Gobernanza Metropolitana es el proceso mediante el cual un conjunto de actores gubernamentales y no gubernamentales como las asociaciones civiles, las asociaciones público-privadas, los sindicatos y empresas, colaboran en términos de bienes colectivos y en la formulación y ejecución de políticas públicas que promuevan el desarrollo sustentable de los países.
- Algunos de los principales retos de la Gobernanza Metropolitana que se pueden destacar son: la diversidad territorial y social, la fragmentación geopolítica, la globalización económica y competitividad y los conflictos socio-políticos.
- Se debe transitar hacia una visión compartida del futuro de las metrópolis para buscar su sustentabilidad, para lo cual tenemos que identificarnos a través de una visión territorial común. A partir del concepto de desarrollo urbano sustentable y de una gestión racional del aprovechamiento de los recursos, se pueden realizar trabajos de deliberación y negociación, y formular los consensos necesarios que permitan el establecimiento de una gestión política participativa que fomente el interés colectivo.
- La importancia de las ciudades o metrópolis es tal, que actualmente albergan un poco más de la capacidad productiva en América Latina y se espera que generen en un futuro más del 80 por ciento del crecimiento de los países.

- Por lo anterior, el grave problema al que nos enfrentamos es que este crecimiento demográfico, económico y espacial, no ha estado acompañado de un desarrollo sustentable paralelo a las actividades económicas, de infraestructura y servicios urbanos que se requieren para satisfacer las necesidades de la población de dichas ciudades. Tampoco se han planteado soluciones de fondo a la grave problemática ambiental que se vive en el mundo.
- Sumado a lo anterior, los territorios metropolitanos deben interactuar con los diversos niveles de autoridad y los sectores privados y sociales, los cuales en su conjunto trabajen en la obtención de bienes colectivos y de objetivos comunes.
- En este sentido, Jeroen Klink afirma que “las áreas metropolitanas se caracterizan por la compleja naturaleza de las interdependencias sociales, económicas, ambientales y político-administrativas que se dan en ellas”, por lo que resulta indispensable una planificación conjunta de las definiciones de dichos territorios metropolitanos.
- Por lo tanto, debemos trabajar en la definición de las políticas públicas y cambios a los ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano sustentable. Se debe orientar a que la acción pública se ejecute “como un conjunto de dispositivos que permiten, según las modalidades que pueden variar en el tiempo y el espacio, movilizar actores y recursos, coordinar y hacer coherentes intervenciones diversas para alcanzar los objetivos definidos colectivamente”.
- Para lograr esta definición de objetivos colectivos es importante que los diversos sectores trabajemos en la determinación de valores urbanos a nivel nacional, regional y local; valores que deben expresar nuestra identidad como nación, zona metropolitana o ciudad. Se deben considerar elementos como el ordenamiento territorial y la regulación de la propiedad rural, que busquen un desarrollo sostenible de los asentamientos humanos para construir metrópolis incluyentes, con leyes y acciones que otorguen certeza jurídica a la tenencia de la tierra, el acceso a la justicia y el desarrollo agrario integral. De esta manera se logrará proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, que permita transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna.
- La apuesta debe ser por un modelo de ciudad compacta que se defina mediante una adecuada planeación, con opciones de vivienda bien localizada y adecuadas para los distintos ingresos de la población; con más y mejor espacio público y con soluciones integrales de movilidad que dan prioridad al ciudadano y al medio ambiente, lo cual mejoraría la calidad de vida de todos los ciudadanos.

- Hay ciudades a las que se les ha denominado Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS). Un ejemplo es Baja California, que hoy es el primer estado que ha adoptado esta tendencia. La finalidad de estos desarrollos es impulsar ciudades más densas y compactas, integrar sistemas de transporte público eficiente, propiciar la mezcla de uso de suelo, consolidar una red coherente de vialidades y reforzar la ejecución de actividades de prevención y atención a riesgos naturales, además de impulsar el reciclaje de desechos, el uso eficiente de energía y recursos naturales.
- Los esfuerzos se deben orientar en regular la ocupación, transformación y utilización de las metrópolis mediante un proceso de Gobernanza y planeación de desarrollo urbano sustentable que permita enfrentar el aumento de la población urbana, así como promover el asentamiento seguro de la población en proyectos de vivienda con una adecuada cobertura de servicios y equipamiento urbano, vinculados a un desarrollo económico con vocación regional, que permita que la conectividad y la infraestructura de las ciudades, generen el bienestar y prosperidad de sus habitantes.
- Generar estrategias de gestión del suelo intraurbano y evitar que el asentamiento de la población se dé en condiciones de segregación y alejados de los centros urbanos. Asimismo, recuperar el enfoque regional de desarrollo de manera que las infraestructuras, los equipamientos y los servicios se orienten a resolver las necesidades de las regiones y a poner en valor sus recursos y vocaciones.
- La Conferencia Hábitat II, así como la Declaración de Estambul y el Programa de Hábitat, determinan la vinculación entre el desarrollo de los asentamientos humanos y los derechos humanos en general y los derechos a la vivienda en particular. El Programa Hábitat declara que “en un contexto global de creación de condiciones propicias, los gobiernos deben adoptar medidas apropiadas a fin de promover, proteger y velar por el logro pleno y gradual del derecho a una vivienda adecuada”.
- Respecto a las medidas apropiadas que los estados deben promover, coincido con el Diagnóstico que se presenta en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, sobre la “Expansión desordenada y el modelo de desarrollo de las ciudades en México”, el cual señala que la dinámica migratoria de la población mexicana es un fenómeno que influye directamente en la configuración y expansión de las ciudades, por lo que es importante generar estrategias de gestión del suelo intraurbano y evitar que el asentamiento de la población se dé en condiciones de segregación, alejados de los centros urbanos.

- Otro de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de las ciudades fue la política de vivienda. En años recientes, el modelo de atención a las necesidades habitacionales privilegió el otorgamiento masivo de financiamiento para vivienda nueva sin considerar su impacto territorial, urbano y ambiental. De esta manera, la industria desarrolladora encontró una oportunidad de negocio en la producción de vivienda de interés social en lugares donde el suelo era más barato, lugares cada vez más alejados de los centros urbanos consolidados.
- Asimismo coincido con el Programa respecto a la desarticulación del desarrollo urbano y la dinámica económica y social de la población que ha generado que esta última desarrolle hábitos de consumo, movilidad, vivienda y esparcimiento no sustentables.
- El principal reto que enfrentan las ciudades y metrópolis en los próximos años es hacer frente al aumento y concentración de la población urbana, que pasará de 80.4 millones en 2010 a 103.3 en 2030. Lo anterior implica planear y gestionar ciudades con capacidad de asentar de manera segura, sustentable, responsable y eficiente a las nuevas y actuales generaciones, a través de la oferta de soluciones adecuadas de vivienda, cobertura de servicios, impulso a las actividades económicas, promoción de la vida comunitaria y alternativas adecuadas de movilidad.
- En este sentido, la sustentabilidad debe garantizar a lo largo del tiempo y el espacio, condiciones económicas, sociales, políticas y ambientales, que permitan el desarrollo de una sociedad tanto para las generaciones actuales como futuras.
- Es decir, el desarrollo sustentable es la posibilidad de mantener procesos productivos y sociales durante lapsos generacionales, obteniendo de dichos procesos más recursos y resultados que los que se emplean en realizarlos, y que se distribuyan de manera tal, que se alcance una situación de desarrollo equipotencial de la sociedad, en términos de mejora sustantiva de los niveles y calidad de vida.
- El Reporte Nacional de Movilidad Urbana en México 2014-2015, como parte del Reporte Global de Asentamientos Humanos de ONU-Hábitat, determina que el ritmo de crecimiento, concentración y distribución de la población son elementos fundamentales en la consolidación de las dinámicas y estructuras urbanas y que para el análisis del estado de la vivienda de la Ciudad en México es necesario revisar sus tendencias.
- El aumento de la población en la Ciudad de México ha impactado de manera negativa en el cambio del uso del suelo, provocando importantes efectos

ambientales, sociales e incluso económicos. Debemos agregar que el precio desorbitado de la vivienda, el aumento en los niveles de la contaminación, el estrés, el tiempo invertido en el transporte y los trastornos psicológicos son algunos de los problemas con los que los ciudadanos de la megalópolis tienen que vivir diariamente.

- Ante esta problemática, debemos presentar propuestas que tengan la finalidad de brindar a los ciudadanos un Hábitat que reúna las condiciones suficientes y necesarias para su sano crecimiento y desenvolvimiento social, a través del establecimiento de eco-tecnologías al interior de las viviendas y acciones de mitigación apropiadas, enfocadas a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero e incrementar el confort de las viviendas, lo que permitirá generar ahorros para las familias en el consumo de agua, electricidad y gas.
- Por lo tanto, nuestros esfuerzos se deben enfocar en regular la ocupación, transformación y utilización del territorio nacional, mediante un proceso de planeación de desarrollo urbano sustentable que permita enfrentar el aumento de la población urbana. Asimismo, promover el asentamiento seguro y sustentable de la población en proyectos de Desarrollo Metropolitano y vivienda con una adecuada cobertura de servicios y equipamiento urbano, vinculados a un desarrollo económico con vocación regional que permita que la conectividad y la infraestructura de las ciudades generen el bienestar y prosperidad de los mexicanos.
- De igual forma, es importante recordar que de acuerdo con el Programa ONU-Hábitat “la ciudad es el hogar de la prosperidad, es donde los seres humanos satisfacen sus necesidades básicas y tiene acceso a bienes públicos esenciales; también es el lugar donde las ambiciones, aspiraciones y otros aspectos materiales e inmateriales de la vida se realizan”.
- Se debe definir el modelo de metrópolis que se quiere para la próximos 30 años, con una sociedad de derechos ciudadanos y humanos plenos, producto de la aplicación de políticas públicas que faciliten el uso eficiente del territorio nacional y que permita proveer un entorno adecuado mediante un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable, con el fin de promover el desarrollo humano. De acuerdo con Naciones Unidas y la escritora Amartya Sen, el desarrollo humano suele entenderse como la “construcción y disfrute” de una vida larga y saludable, con acceso al conocimiento y a los recursos necesarios para lograr un nivel de vida decente; con la instrumentación de políticas públicas en materia de desarrollo urbano regional que fomente la sustentabilidad. Además de tener un enfoque integral de aprovechamiento y mejoramiento de la infraestructura, servicios, medio ambiente,

vivienda, transporte y resiliencia, que permitan el derecho a la ciudad y acceso a vivienda digna para generaciones presentes y futuras; ello a través de una buena Gobernanza Metropolitana.

- En la actualidad la agenda social latinoamericana es de desarrollo urbano. Casi el 80 por ciento de la población de la región vive en centros urbanos y se llegará a cerca del 90 por ciento en las próximas décadas. Por ello, los esfuerzos para afrontar una mayor inclusión social y luchar contra la pobreza se concentran en atender las poblaciones residentes en las grandes ciudades.
- Por ello, la movilidad urbana es un factor determinante tanto para la productividad económica de la ciudad, como para la calidad de vida de sus ciudadanos y el acceso a servicios básicos de salud y educación.
- Por tanto, podemos decir que una ciudad tendrá una movilidad urbana moderna y sostenible si tiene sistemas de transporte público eficientes; si el uso de combustible proviene de energías renovables; contar con rutas bien diseñadas con un amplio sistema de ciclovías; calles en perfecto estado y automovilistas con una cultura vial.
- En este sentido, conceptos como "Transit Oriented Development" o Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable (DOTS) han sido introducidos en el desarrollo de diversas ciudades de Estados Unidos y Canadá, en virtud de que en términos del Manual de Desarrollo Orientado al Transporte, se promueven comunidades y ciudades compactas con alta densidad, diversidad de usuarios y actividades, alta conectividad peatonal, ciclista y regional a través del transporte público.
- De acuerdo con el referido Manual elaborado por el Centro de Transporte Sustentable de México A.C., se determina que el Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable es un estilo de vida que promueve actividades y empleo cercanos, calles seguras para la familia, barrios saludables y conectados a toda la ciudad.
- Ahora bien, si revisamos las experiencias en algunas ciudades europeas podemos identificar claramente la aplicación del concepto DOTS. Por ejemplo, ciudades como Suecia, Holanda y Alemania se han conducido por este estilo de vida y se ha demostrado que una política urbana apoyada por un sistema de transporte público eficaz produce no sólo una mejor calidad de vida, cuidado del medio ambiente y crecimiento económico, sino una sociedad que tiene más oportunidades dentro de su ciudad, en términos de recreación y trabajo.
- Estas experiencias se logran cuando los transportes conforman sistemas integrados en red y su diseño se realiza conjuntamente con la planeación de los usos del suelo,

lo que facilita el acceso de la población a todas las áreas de la ciudad y se permite una mejor distribución territorial de las funciones sociales y económicas.

- Por lo tanto, se debe promover, a través de la mejora del marco regulatorio, el aprovechamiento y mejoramiento de la infraestructura existente, así como una adecuada planeación y preservación de los usos de suelo, de las áreas de riesgo y zonas de valor patrimonial, enlaces carreteros y portuarios vinculados a un desarrollo regional y a una adecuada planeación de las zonas conurbadas y las metrópolis, así como de sus vialidades, transporte y comunicación.
- Tomando en cuenta que los retos que enfrentamos como país son bastante considerables ante el crecimiento acelerado de la población urbana, la demanda de servicios de calidad, así como la necesidad imperiosa de un sano aprovechamiento del territorio nacional; se nos obliga a impulsar la coordinación de los tres órdenes de gobierno, instrumentando políticas públicas en material de desarrollo urbano y regional, que fomenten la sustentabilidad, con un enfoque integral de aprovechamiento y mejoramiento de la infraestructura, servicios, medio ambiente, vivienda, transporte y resiliencia.
- La resiliencia en materia urbana se entiende como la capacidad que ostenta un grupo o ciudad que le permitirá reponerse de una situación de afectación, estrés o trauma, generado por una tragedia.
- Nuestro compromiso con la sociedad se traduce en impulsar ordenamientos legales que mejoren la calidad de vida de los mexicanos, mediante un enfoque de desarrollo urbano sustentable, que garantice un ordenamiento del territorio y fomento del desarrollo regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales, bajo principios de complementariedad, inclusión, sustentabilidad económica y ambiental y participación social.

43. René Coulomb Bosc

- No solamente debe colaborar el gobierno central y el gobierno local (alcaldías), sino también las esferas metropolitana, megalopolitana y nacional. La propuesta de PGDU tiene que considerar que es una Ciudad que pertenece a un conjunto.
- La visión de planeación del territorio nacional no tiene conexión ni discusión a nivel global.

- Se propone crear un organismo autónomo como un Instituto Autónomo de Planeación, siguiendo el modelo de “los sin planes” a nivel metropolitano.
- Con el marco legislativo actual lo que hay es un gobierno hipercentralizado.
- A partir de la nueva LDU del 2010 se centralizaron las decisiones en la Jefatura de Gobierno, por lo que la verdadera discusión no está entre la oposición local – central, sino en qué tipo de atribuciones se darán en materia de planeación en la nueva Constitución.
- Se debe planear el desarrollo urbano considerando el desarrollo económico y social.
- Existe la intención de desconcentrar una parte del ejercicio planificador, haciendo que los Programas Parciales se dejen a las delegaciones, sobre todo en materia de uso del suelo, que es el principal problema de la actualidad.
- Se tiene que entender que la planeación en la Ciudad y la Metrópoli es a mediano y largo plazo, es decir, con planes a 10 o 20 años. Si se sigue oponiendo el gobierno central - local es pensar que todavía se tienen que hacer planes sexenales o trianuales.
- Actualmente no se hace planeación, sino normas y se confunden ambas cosas. El Plan es una ruta para guiar decisiones económicas, sociales y presupuestales; mientras que la normatividad tiene que ser algo ágil. Es un error meter la Norma dentro del Plan porque si se requiere cambiar el uso de suelo, que es una norma, se tiene que cambiar todo el Plan.
- La población usa al PGDU para oponerse a construcciones que los afecta.
- El cambio de uso de suelo es el problema central de la Ciudad, y aunque se retire la normatividad del Plan, la Ciudad requiere de instrumentos democráticos (no autoritarios y corruptos) para enfrentar los cambios que experimenta.
- El dilema no es el gobierno central o local, sino que la iniciativa privada está en contra de que la planeación esté en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), porque les molesta la lentitud de los cambios hechos por los legisladores.
- En la reforma del 2010 se buscaba la eficiencia, porque la ALDF es la caja de resonancia de la oposición vecinal.
- El problema es el papel de los tres niveles de gobierno en la planeación – del ejecutivo, legislativo y judicial–, porque hoy en día todo se resuelve en los tribunales, los desarrolladores no acuden a la SEDUVI, sino con el juez a través de amparos.

- Se propone crear un Tribunal especial en asuntos territoriales porque actualmente el Tribunal del Contencioso Administrativo no conoce a profundidad del tema.
- Es una disyuntiva falsa oponer la planeación y el mercado.
- A nivel global tenemos políticas neoliberales para las cuales no tiene sentido la planeación, debido a que el mercado va a ordenar los recursos, las necesidades, los precios y el Estado no intervendrá.
- La Ciudad con un gobierno que se dice de izquierda y populista, que otorga 550 millones en útiles escolares y 450 millones para 150 autobuses, necesita mucho más dinero aún cuando se considera que la movilidad es la prioridad.
- Por ello, el discurso es “no tengo dinero”, y entonces le abren la puerta a la iniciativa privada y al sector financiero inmobiliario
- El mercado hace que se pierda el interés público de la planeación. Hay una presión del mercado sobre la planeación para generar el gran proyecto urbano, el CETRAM, por ejemplo. Las concesiones responden al interés privado al no público.
- Si la planeación no trabaja en función del interés público, es anticonstitucional porque viola el artículo 27 que refiere a la limitación de la propiedad en nombre del interés público, no del mercado.
- El interés privado del mercado tiende a imponerse, lo cual genera conflictos entre todos los actores por el uso del suelo. El interés público es una abstracción, pero se concretiza con la gente del barrio que se opone a construcciones.
- El conflicto no está resuelto y no se resolverá si el Estado no logra imponer el interés público. Si el interés público no está presente habrá miles de intereses particulares.
- Hay un déficit de Estado, de gobernabilidad y de planeación.
- El interés público implica los intereses legítimos de cada uno señalados en el artículo 27 constitucional. El liberalismo no cree en el interés público, por tanto no cree en la planeación, sino en el mercado. No se puede construir una Ciudad donde gane el mercado quien puede pagar más por el metro cuadrado.
- En 1983 se dio una crisis de planeación con la Secretaría de Agua y Obra Pública (SAOP), entonces Miguel de la Madrid propone la Planeación democrática y la Consulta.

- El Estado es una construcción entre gobierno y sociedad, cuya base es el interés público.
- En 1976 se planteó que la planeación es limitar la propiedad privada.
- La planeación es una atribución del Estado, no del gobierno. Por eso es una planeación democrática, es decir, entre el gobierno y la sociedad.
- El interés público se tiene que definir democráticamente. En el artículo tercero de la Ley General de Asentamientos Humanos se establece distribuir de forma equitativa las cargas y los beneficios del proceso de urbanización. Por ejemplo, los beneficiarios de la densificación es el capital inmobiliario y el propietario del suelo.
- Desde la reforma constitucional se utiliza el concepto de coordinación, no integración.
- Hay que aprovechar la Reforma 122 constitucional, que afirma que habrá un Consejo Metropolitano, donde la Ley y el Consejo testificarán que las partes de la Metrópoli aporten recursos a proyectos metropolitanos. Se tiene que construir una Hacienda Metropolitana para que así los municipios de la Metrópoli aporten recursos a Hacienda.
- La segunda propuesta es empezar a crear un Legislativo Metropolitano, en donde se reúnan los presidentes municipales y alcaldes para que discutan los proyectos metropolitanos.
- Es necesario comenzar con la homologación de leyes para las Comisiones Metropolitanas hasta lograr una Asamblea Legislativa Metropolitana. Si queremos mayor gobernabilidad mañana habrá un cuarto nivel de gobierno: el metropolitano.
- Otro problema es que no se sabe cómo manejar la plusvalía, no hay catastros actualizados. La UAM tiene un sistema de información geográfica de mapas catastrales, pero son mapas de 1972. El Lincoln Institute tiene un trabajo más avanzado en este tema. Asimismo, no hay política de Predial si no existe un catastro lógico
- En la Ciudad tenemos tres herramientas para obtener recursos pero están mal utilizadas porque la planeación está desconectada de la fiscalidad. La idea es articular la fiscalidad con la planeación territorial y hacerla una herramienta estratégica.
- Considerar el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI).

- Se propone que en el Centro Histórico cuando se otorgue el uso de suelo para vivienda se le “perdone” todo, mientras quien quiera poner un antro se le aplicarán las herramientas de fiscalidad.
- Es decir, se propone fiscalizar el predial, la contribución de mejoras y el ISAI en función de lo que se quiera orientar.
- La Tabla de uso de suelo no dice lo que hay que hacer, sino lo que no se puede hacer.
- Los desarrolladores quieren construir hacia arriba, entonces hay permitirse para obtener los recursos e invertir tanto en vivienda como en actividades económicas.
- Siguiendo el discurso de que los desarrolladores se benefician de la plusvalía, que consiste en utilizar la inversión social y pública, entonces Hacienda tiene que quitar esta parte de la plusvalía.
- El plusvalor genera dos problemas: expulsa la vivienda por la elevación de la renta y permite que se instalen usos más rentables; y expulsa a la gente que no tiene altos ingresos (gentrificación), así como a las tienditas o artesanos que no compiten.
- En este panorama la clave es el subsidio, el INVI no recupera nada por lo que hay que evitar los subsidios porque son fuente de clientelismo y antidemocracia.
- Producir Ciudad genera riqueza pero al mismo tiempo exclusión. Por tanto, parte de la riqueza que se está generando se tiene que recuperar para evitar la exclusión.
- La plusvalía no puede irse directamente al capital, porque si se le aplica un impuesto, el sector privado lo mete en su producto y entonces el capitalista nunca pierde. En materia inmobiliaria, el capitalista se lo aplica al propietario.
- La estrategia global es vincular finanzas con ordenamiento territorial.
- Se debe entender que la demanda de vivienda se resuelve en la periferia con base en la autoconstrucción. La planeación urbana tiene que vincularse con la vivienda.
- El PGDU tiene que señalar concretamente dónde se puede hacer vivienda y de qué tipo.
- En París, los desarrolladores destinan el 10 por ciento del espacio de su obra para la construcción de vivienda de interés social.

- La sustentabilidad no es sólo en materia ambiental, sino en materia de desarrollo urbano, territorio, economía y sociedad.
- Se tiene que trabajar con el gobierno federal en la economía o el cambio climático, la Ciudad no es un ente aislado.
- La planeación urbana y el tema medioambiental no sólo son problemas de la Ciudad, sino problemas nacionales. Si las personas no pueden pagar la vivienda en la Ciudad, se van a desplazar a la periferia, invadiendo cañadas
- Gran parte del problema medioambiental está en el gasto energético. Hay que pensar en un transporte metropolitano a 50 años donde intervenga el Banco Mundial y el gobierno nacional.
- El problema medioambiental en materia de planeación se tiene que resolver con el tema de Ciudad compacta, Ciudad de a pie.
- Ciudad Compacta es renovación urbana y no existen herramientas para actuar con este enfoque. Se tiene que empezar a negociar con INFONAVIT y con la Fiscalidad para dotarse de instrumentos que puedan plasmar en un Plan, de lo contrario, serán banalidades que terminaran en planos de usos de suelo.
- Uno de los instrumentos tiene que hacer referencia al actor estratégico, es decir, el propietario del suelo que puede ser la viejita de 80 años, quien al final decide si se vende o no una propiedad. Si una huelga de viejitas decretan que nada se vende, se paraliza todo.
- La Consulta Ciudadana no sirve, está deslegitimada por el problema de la representación, ya que la democracia representativa tanto en el nivel de los partidos como de los ciudadanos está mal parada. Los Comités vecinales tienen escasa legitimidad y no sirven. Con la Constitución se tendrá una nueva democracia vecinal y una nueva visión de planeación como proceso y no como texto.
- La gente se enoja porque no se le toma en cuenta y por ello desde un inicio hay que trabajar con ellos. En los Programas Parciales se utilizan dos años para trabajar con la gente, no hacen una Consulta Pública de horas o días. Trabajar más tiempo con la gente implicaría altos costos, mucha información y tiempo, pero crearía una cultura democrática. En el periodo de Cárdenas se hicieron 27 Programas Parciales. Lo primero es encontrar liderazgos democráticos e involucrarse con la gente para evidenciar los intereses de la comunidad.

- El problema de la participación ciudadana no es sólo la apatía, sino el clientelismo. Actualmente la democracia se basa en el clientelismo, tanto popular como de clase media, con líderes cooptados.
- La apuesta es a nivel barrio. La SEDUVI debe tener como propósito generar 50 Programas Parciales anuales por barrio y por colonia.

44. Roberto Remes Tello de Meneses

- De entrada todos quieren vivir mejor, y partiendo de eso uno busca tener una mejor dotación de servicios, cobertura de elementos como vivienda, educación, salud y detonadores económicos que permitan emplear a toda la población económicamente activa y a los que se vayan a incorporar en años posteriores.
- Las parejas que viven en el hogar de los padres van a salirse y los jóvenes profesionistas buscarán vivienda porque son agentes económicos con mejor remuneración.
- Por ello habrá una demanda de vivienda y entonces el modelo de ciudad debe ubicarse en razón de esas dos posibilidades: el crecimiento económico y la necesidad urbana.
- La vivienda también debe ubicarse en áreas con mejores oportunidades en términos de dotación de servicios básicos y de equipamiento urbano.
- Hoy sólo se ven posibilidades, no hay una visión numérica de la ciudad que nos permita tomar decisiones hacia el futuro.
- Hay otro nivel de la discusión en torno a la participación ciudadana: cómo se deben de construir los consensos en torno al patrimonio o al suelo de conservación, inclusive si puede haber y se deben contemplar herramientas como los observatorios ciudadanos u otro tipo de instancias.
- El programa maestro de espacio público debe existir, ser medible y un apéndice o una derivación del Programa General de Desarrollo Urbano.
- Esta gobernanza debería estar muy claramente establecida, discutida y definida. Considerar que cosas están sujetas a un referéndum, consulta pública o plebiscito. Las decisiones que en realidad trascienden a la opinión pública y son de carácter técnico tienen que escuchar a la ciudadanía, más no refrendar, plebiscitar o sólo consultar.

- No creo que el reglamento de tránsito o la colocación de una glorieta deba ser objeto de consulta pública. Sin embargo, sí es muy legítimo informar a la población y que esta pueda expresar alguna objeción, y que la autoridad vea si dicha objeción procede o no.
- Hay que implementar mecanismos para que la participación se construya desde las escuelas y en los centros de trabajo. Esto formaría parte de una estrategia de gobernanza que hoy todavía no existe.
- Considero que las comisiones metropolitanas –la de transparencia, agua y la ambiental megalopolitana– tienen una gran limitante porque no llevan a la toma de decisiones y son comisiones que se entretienen pero no transforman.
- En la Comisión Ambiental Metropolitana (CAME) ayudó el hecho de haber tenido un secretario técnico que durara varios gobiernos. Pero más allá de estos esfuerzos aislados hay una limitante en temas metropolitanos.
- La instrumentación de políticas públicas metropolitanas no serán posibles si el régimen jurídico constitucional no camina hacia allá. La reciente reforma política de la Ciudad de México no estuvo dirigida al fortalecimiento de lo metropolitano.
- El transporte masivo tiene que ser ampliado con un enfoque metropolitano. Las líneas de Mexibús no se pueden quedar en las estaciones de la frontera, y el desarrollo urbano también tendría que ser de alguna manera metropolitano.
- No se han estudiado suficientemente las oportunidades en términos de captura de plusvalía, quizá es un área de oportunidad.
- Creo que hay dos cosas importantes: las plusvalías mismas y los terrenos ociosos o con potencial que están en manos del Gobierno de la Ciudad. Creo que estas dos herramientas deberían de llevarse a la máxima productividad para pagar las grandes infraestructuras que requiere la ciudad.
- Por ejemplo, el Metro Insurgentes es pagado con la captura de plusvalías de los terrenos que todavía están inactivos.
- ¿Se podría establecer algún instrumento económico que permitiera desarrollar vivienda media si primero se hace vivienda social? O si se quiere desarrollar vivienda media en gran escala con más de cien departamentos, se obligue a hacer antes vivienda social.

45. Salomón González Arellano

- Todo es una ideología política; no existe un modelo general para lograr consenso entre los niveles de gobierno, ciudadanos e inversionistas.
- Hay falta de transparencia sobre la idea de ciudad que queremos.
- El Estado es quien debe tener la función central de regulación del crecimiento (modo e intensidad) del territorio.
- Se debe cuidar la equidad, sustentabilidad, cultura y valores.
- No se puede reducir a la ciudad a un asunto de rentabilidad, es algo más complejo.
- El Estado debe tener una visión moderna de la complejidad de la producción social, histórica y política del territorio.
- Es necesario que el Estado reconozca el poder de convocatoria de todas las fuerzas de la ciudad.
- Se necesita una versión progresista de ciudad en donde todos los ciudadanos sean beneficiados.
- Los procesos deben ser democráticos, participativos, transparentes e informados.
- Hay que ser crítico con los modelos de desarrollo urbano traídos del extranjero y entender que no necesariamente se adaptan a la realidad del país.
- Existen tres capas del proceso: dimensión ideológica, dimensión democrática y dimensión técnica o científica.
- Se debe hacer énfasis en las herramientas participativas y de inclusión social.
- Se debe tener cuidado de no caer en una parálisis; hay que buscar herramientas y soluciones para llevar a cabo los proyectos de ciudad.
- Siempre hay que reconocer la dimensión política e ideológica y pensar en el valor central que rige la ciudad: la equidad.
- La Ciudad de México es una unidad y si se pierde esa visión integral se corre el riesgo de una fragmentación parcial, funcional y social.

- A nivel metropolitano se deben planear las relaciones de la Ciudad de México con los municipios conurbados; si esas funciones se pasan a nivel de alcaldías, se contribuye a la fragmentación.
- Debe haber un diálogo a nivel central donde se establezcan las jerarquías en cuanto a funciones.
- La centralidad de la ciudad es predominante; debido a su economía espacial, la ciudad ha generado subcentros.
- No se planeó la estructura policéntrica de la ciudad.
- Se debe reconocer la diversidad espacial de la ciudad y las diferentes vocaciones de sus subcentros.
- Se debe hacer un diagnóstico de dichos subcentros y construir un plan sobre la relación y las interdependencias del ámbito residencial, de habitabilidad, movilidad e interconexión con otros subcentros. Todos los subcentros deben aspirar a tener el mismo acceso a la ciudad.
- El Estado y Gobierno Central deben tener más capacidad de decisión al respecto.
- La segregación socio – residencial y expulsión de algunos sectores sucede a nivel nacional.
- Podría establecerse, como en otros países, una ley anti segregación que establezca un mínimo de vivienda social por municipio.
- Debe haber instrumentos que favorezcan la mezcla de usos de suelo.
- Hay que ser más creativos en términos de diseño arquitectónico e instrumentos financieros y de gobierno para la compra o financiamiento del suelo.
- La mezcla social debe convertirse en un valor extra.
- Por medio de políticas urbanas, el urbanismo puede contribuir a la aceptación de la mezcla social.
- La plusvalía es un instrumento redistributivo, es una política que no considera al espacio y que favorece la concentración del capital en ciertos lugares.
- No hay garantía de que la redistribución se vea reflejada en el mejoramiento del espacio. El método de redistribución debe perfeccionarse y no verse solamente

como un sistema de fiscalización (recaudación de impuestos), ya que intensifica beneficios en ciertos lugares y elimina recursos a otras zonas.

- El cambio climático deber ser considerado en cualquier plan de ciudad.
- Se deben tomar en cuenta todos los factores; los modelos de ciudad se van a ver transformados por temas de medio ambiente, cambiarán ciertos patrones de agricultura, transporte, alimentación y migración por cuestiones ambientales, etc.
- Habrá un cambio socio – ecológico cuyas consecuencias no serán parejas para todos los sectores de la sociedad.
- Debe existir un nuevo régimen climático que sea democrático y equitativo.
- La transición a nuevos modelos de energía, vivienda, usos de suelo y agua debe ser participativa e informada.
- La Academia tiene un rol importante en cuanto a la distribución de la información.
- Los temas centrales en los que debe enfocarse la agenda urbana tienen que ver con la dimensión política. Hay mucha frustración de la población en cuanto a la calidad de Gobierno.
- La producción de ciudad debe hacerse con mayor cuidado y debe establecer prioridades y necesidades. La ciudad debe de ver a futuro.
- Se deben fortalecer las competencias en cuanto al cambio climático.
- Debe existir mejoría en el espacio público; éste es un reflejo del cuidado que tiene el Gobierno con sus ciudadanos.

46. Sergio Padilla Galicia

- El gobierno se debe encargar de visiones generales, de proyectos estratégicos y políticas públicas de ámbito general. Pero ¿qué les toca a los gobiernos locales? Las competencias en el ámbito de prestación de servicios está más vinculada a la comunidad.
- A través de figuras de planeación debe haber un plan metropolitano, tras casi 30 años no se ha podido lograr un plan formal y legalmente aprobado.
- No se puede planificar la mitad del territorio sin tener una visión estratégica, de conjunto y de ciudad con políticas desde ese ámbito. La conducción de ese proceso

ha estado ausente, la ciudad es caótica porque se va dando una respuesta reactiva y no activa.

- Hay un matiz sobre el capital formal y del gran inversionista, pero también hay otros sectores. El 60 por ciento de la ciudad se ha construido de manera informal, por eso es importante saber de qué mercado estamos hablando. Tanto en el sector formal como en el informal el Estado ha sido permisivo por el manejo político. La expansión metropolitana la ha provocado el sector informal.
- El suelo no va a bajar en corto plazo, hay una sobrerregulación. Algunos hablan de definir áreas de actuación para intensificar el uso del suelo, pero hay un problema normativo y de tasas que hay que pagar. El tema de los estacionamientos echó abajo la norma 26 porque elevó los precios de la vivienda.
- Se debe conocer más de la urbanización popular y qué modelos físicos de construcción generan. El Estado tiene que entender cómo opera, porque nada indica que la sociedad va a transitar de lo informal a lo formal.
- El tema de la expansión es un tema prioritario.
- Debe conjuntarse la planificación urbana con la cuestión ambiental como una acción fundamental pero no sectorizada.
- La definición de los conceptos y de los límites de actuación son importantes pero la administración es complicada y fragmentada.
- Se habla de un desarrollo urbano sustentable, sin embargo, hay que ver cómo se aterriza.
- La Ciudad de México tiene muchas industrias que generan problemas de movilidad porque su localización es dispersa y desordenada. Entre más básico es un servicio requiere estar más concentrado, más cercano a la gente. La lógica de una empresa a veces no es adecuada para la ciudad en conjunto.
- La población se segregó en donde quedaron fraccionamientos y aún se sigue reproduciendo este esquema.
- La autoridad tiene mecanismos formalmente establecidos como el de transferencia de potencialidades, sin embargo, la autoridad aplica estos recursos a través de mecanismos que no sabemos.

- El impuesto predial es diferenciado por tamaño y por clase social, pero es un misterio cómo se distribuye. No se gestionan los medios. ¿Para qué se quiere ser jefe de gobierno? ¿Para ganar dinero o para implementar un proyecto?
- Tuve oportunidad de trabajar como asesor del sector empresarial, ellos invierten porque le tienen cariño a la ciudad; pero si el dinero está en otra parte se retiran, por lo que se necesitan reglas que le convengan a la ciudad y no de manera personal.
- Se necesita transparencia. La segregación de esta ciudad cada vez es más desigual.
- Tiene que haber una visión de conjunto, regional o metropolitana
- Se necesita una visión clara con metas, ¿qué se debe hacer para evitar la fragmentación?
- Se necesita planificación, ejes articuladores y nodos, así como sistemas de movilidad, equidad y sustentabilidad.
- Otros temas importantes son la energía y el agua.
- El cambio climático va a agudizar los problemas, hay una sobrerregulación que se tiene que evitar.
- El PGDU no tiene que tener programas con el gobierno porque es un instrumento de planeación. El PGDU no ha funcionado porque se tienen áreas de actuación y normas de ordenación que pueden o no relacionarse con el programa delegacional o puede haber excepciones o contradicciones en la normatividad. Hay veces que se necesita gestores para construir y eso implica costos. En el Estado de México hay una figura que se llama “conjunto urbano” que puede modificar todo y tal vez eso se puede hacer en la Ciudad.

47. Tatiana Bilbao Spamer

- El gobierno de la Ciudad tiene que ser el regulador y el que genera la balanza entre el mercado y la sociedad. Porque hoy en día el gobierno ha perdido ese control y lo ha dejado al mercado. Porque el desarrollo urbano se ha concebido por una separación no sana tanto del capital como de la sociedad. No todo el desarrollo se puede dejar a expensas de la sociedad y no todo se puede dejar a expensas del mercado, tiene que haber un balance y el gobierno es el que tiene que hacerlo.

- El gobierno debe recuperar su autonomía para ser el regulador imparcial, sin intereses privados, velar por el bien común.
- El tema de la vivienda social en la periferia de la Ciudad es una clara evidencia de que el gobierno abandonó sus tareas de planeación urbana. El gobierno no debe dejar su función de planeación urbana para que el capital no pueda decidir el desarrollo, ahora el capital decide el rumbo de la Ciudad.
- Se debería tener un gobierno metropolitano, no podemos negar la expansión metropolitana, por eso debe haber un gobierno que pueda coordinar los esfuerzos en la metrópoli, aunque haya gobiernos locales (delegacionales y municipales). Actualmente la coordinación no es suficiente, pues las entidades actúan de acuerdo con sus intereses y no de acuerdo con el interés de la zona metropolitana. Este gobierno metropolitano debe establecer las reglas que deberán seguir las entidades con sus gobiernos locales, porque es lógico que cuando hay gobiernos de distintos partidos tienen distintos intereses y no responden a los intereses de la metrópoli.
- No se puede dejar que el capitalismo dirija el desarrollo urbano, sin tener reglas y sanciones claras, eso no permite el desarrollo equitativo, la integración social y el equilibrio territorial. El gobierno tiene que regular los intereses, porque incluso dentro del mercado son diferentes. En el caso del suelo urbano tiene que estar regulado porque entonces no permite generar vivienda social. Por ejemplo, en Francia el suelo tiene una regulación estricta, el gobierno controla el uso del suelo. En México se debe regular la capacidad del suelo y la recuperación de plusvalías debe obtenerse de la capacidad del suelo.
- Es decir, el gobierno le permite a los inversionistas hacer lo que quieran en ciertas zonas de la ciudad que les dan más ganancias, pero este se queda con el valor agregado por permitirle esa normatividad que le da más capacidad, así el gobierno se financia y regula. A cambio también se le puede pedir a los inversionistas que destinen un porcentaje a la construcción de vivienda social en la ciudad (no es zonas alejadas) en zonas con servicios, donde no tendrán ganancias, porque éstas ya las obtuvieron en las zonas donde se les dio más capacidad. Si el suelo está regulado tiene las reglas del juego muy claras.
- El gobierno como regulador tiene que distribuir los beneficios que traen los inversionistas en la ciudad, por lo tanto al permitir mayor desarrollo, tiene que procurar que parte de las ganancias se inviertan en infraestructura, espacios públicos, servicios para equilibrar el territorio.

- En el tema ambiental, la certificación de edificios resulta ridícula, pues si planeamos bien las ciudades y los edificios están contruidos de acuerdo con las condiciones climáticas, con iluminación natural, con la localización correcta donde no se tienen que realizar traslados largos, si empezamos por lo básico no sería necesario certificar o pensar en lo ambiental como algo adicional.

48. Vicente Ugalde Saldaña

- La planeación está desarticulada. El instrumento se limita a orientar acciones de una administración que solamente tiene competencias sobre el territorio de la Ciudad de México; su operación debe ser cuidadosa en cuanto a la planeación de objetivos
- En la Ciudad de México, difícilmente se puede hacer una planeación de las necesidades de movilidad y transporte sin considerar que mucha población que labora en delegaciones centrales habita en la zona conurbada.
- Las reglas de operación del Fondo Metropolitano, desde el 2008, daban lugar a la institución de un Consejo que orientaría a dónde sería destinado el Fondo. No es necesario instituir órganos institucionalizados para ello.
- El problema actual es que la federación le quita recursos importantes al Fondo; si continúa esa tendencia, el Fondo podría desaparecer.
- Podrían haberse incluido algunas restricciones, se tenía que haber fomentado el establecimiento de un incentivo más claro para que se destinara a grandes obras.
- Hay que construir mecanismos de coordinación metropolitana sobre lo que ya existe.
- No está mal que exista el Fondo, el Consejo y el fideicomiso a cargo de la Secretaria de Finanzas, pero los recursos se deben canalizar a proyectos de mayor envergadura, que resolvieran los problemas metropolitanamente definidos (plantas de tratamiento, sistemas inteligentes de video vigilancia e infraestructura de movilidad de transporte).
- Los políticos razonan a corto plazo: cualquier obra que no puede ser electoral o políticamente rentable en un corto plazo, no les interesa.
- Si las delegaciones no hacen bien su trabajo, el nuevo régimen constitucional no debería premiarles dándoles más competencias.

- El nuevo régimen podría tener como consecuencia una balcanización en la Ciudad de México.
- Si los ingresos regresan completamente a las delegaciones de donde salieron, la ciudad se fragmentará aún más.
- Coexistir en la Ciudad de México implica un principio de solidaridad interna, regional y delegacional.
- Un instrumento general de planeación debe manejar la redistribución de lo que se recauda comúnmente; por ejemplo, creando infraestructura para movilidad, acceso a servicios urbanos, médicos, de educación y equipamientos de manera más equitativa.
- Promover una gestión fragmentada contribuye a la disparidad.
- Se debe pensar en la manera de socavar las externalidades negativas y distribuir los males socialmente construidos de manera equitativa.
- El Gobierno no ejecuta bien los instrumentos que tiene, no tiene la capacidad.
- El PGDU debería poner en evidencia sus principios y orientaciones generales y mostrar la falta de armonización de los instrumentos concretos con la reglamentación fiscal. Que ponga en evidencia su propia limitación.
- El programa debe decir a través de qué instrumentos se pueden lograr las orientaciones generales y hacer explícito si esos instrumentos implican modificar las leyes.
- Si no es así, los programas están condenados a ser un documento con declaraciones generales y abstractas. El documento se convierte en un fin en sí mismo.
- Es útil que el programa esté concebido y pensado como un macro instrumento el cual se armoniza y articula en otros instrumentos menores, ya que su aplicación se traduce en el trabajo diario de los funcionarios.
- El gran reto es que los programas delegacionales estén pensados hacia arriba y se alineen al PGDU y viceversa.
- Un PGDU debe conocer cómo está construido el territorio y tener un principio orientador.

- Los principios generales de redensificar, tener una ciudad compacta y policéntrica, funcionan bien en papel, pero deben considerar que estamos ante una ciudad que ya está construida.
- Objetivos como la redensificación y la ciudad compacta revelan los problemas de saturación de la ciudad.
- Comparar a la ciudad con las grandes ciudades como Nueva York, Barcelona o París es limitarse a las zonas más ricas de esas ciudades y no verlas en su totalidad.
- La solución es tanto redensificar como mejorar los sistemas de transporte.
- No se puede saturar la ciudad, hay que encontrar un punto medio y redistribuir los bienes.
- El reto es dar a la participación ciudadana su justa valoración.
- En algunos temas, la preferencia mayoritaria no marca lo que debe hacerse.
- Hay una tensión dentro del tema de movilidad: todos quieren más transporte público, pese a que hay recursos restringidos, pero la mayoría pide más infraestructura para la vialidad del automóvil.

49. Víctor Ramírez Navarro

- Los megaproyectos son imprescindibles en una ciudad. En la toma de decisiones es en dónde está la conflictividad. Tenemos un diseño institucional que a veces es un obstáculo, el problema tiene que ver con el 4to artículo constitucional, por lo que se deben definir las estructuras básicas de este artículo.
- Asimismo, se debe saber cuáles son los pesos y los contrapesos que permitan una articulación. El Jefe de Gobierno debe ser el líder colegiando la opinión e informando a la ciudadanía. Centralizaría decisiones de largo plazo y los grandes proyectos. Sin embargo, ha habido un efecto perverso de centralizar, pues la Asamblea ha tomado por fuerza la imposición de las leyes concretamente la administración de la ciudad, aprobando polígonos y planes y lo único que ha hecho es politizar. Se necesita la revitalización de los poderes, acotar y establecer funciones con claridad. Tiene que ser una ingeniería de detalle en donde se necesita ver tema por tema, de acuerdo con las capacidades de las autoridades.

- Todos los agentes tienen que participar bajo esquemas de condición obligatoria y de rendición de cuentas. Se necesita un marco regulatorio, es decir, a través de mecanismos orientados porque de buenos deseos no ha funcionado. La Ciudad debería acatar los mandatos, además, se debe reconocer que no hay recursos cuantiosos, la agenda metropolitana no es metropolitana, es “patético que no tengamos fondos para ciudades media”.
- No conozco ningún documento que articule la visión de la ciudad. Se necesita hacer un plan de largo plazo. El derecho a la ciudad que permita el derecho a la vivienda no resulta más allá sino se tienen los modos. El tema real es cómo se concreta. La ciudadanía debería de participar en las grandes decisiones que sí transforman a través de un proceso de consulta. No creo en la demagogia, pero las autoridades tienen la obligación de informar de todo y de rendir de cuentas. Asumir procesos de gestión más transparentes.
- Se debe privilegiar las capacidades del territorio. El territorio es que el que debe mandar cómo lógica de administración. Dignificar los aspectos de medio ambiente.
- Se privilegia el interés del capital no del mercado. Para hacerlo compatible a través del juego limpio se deben evitar los monopolios, las ventajas desiguales, los mercados autorregulados y el alto grado de corrupción. No se puede tener una ciudad sin capital, el problema es el privilegio. Hay una debilidad del Estado para imponer y no tiene recursos, no tiene reglas, cómo quiere hacer ciudad si no tiene dinero.
- Debe haber reparto de cargas y beneficios del desarrollo basados en la capacidad de la zona y el suelo. El suelo es el recurso básico que puede servir para financiar la infraestructura. El suelo no tiene una política tarifaria como el del agua, el predio, el alumbrado público y el uso de vialidades. Me pareció un acierto que el espacio haya usado los bajo puentes, pero falta transparencia, para mí esos son los contrapesos.
- La política habitacional se tiene que reformular; no necesariamente estar afiliado al IMSS y el ISSSTE para tener derecho a una vivienda. ¿A cuántos ha atendido el INFONAVIT en el Distrito Federal? La política habitacional tiene un gran atraso.
- Se necesita repartir más equitativamente el servicio, no en los segundos pisos sino en el transporte público, que las decisiones sean coherentes con el beneficio de la sociedad. El aeropuerto puede ser un gran eje, depende de cómo se esté planteando y con cuánta equidad y justicia. Se necesita la definición de proyectos prioritarios, a la iniciativa privada le molesta más la falta de definición de reglas que

las prohibiciones. Se necesitan proposiciones afirmativas que los apoyen para que lleguen a toda las colonias.

- La organización política siempre debe ser un contrapeso, responsabilidad política con rendición de cuentas, hacer transparentes el ingreso y los gastos. Establecer prioridades como expansión y movilidad.

50. Xóchitl Gálvez Ruiz

- La dinámica del gobierno local debería cambiar más de lo que está cambiando. Considero que la Reforma Política fue una reforma más de maquillaje y de nombre de la Ciudad de México para delegar funciones a las delegaciones.
- Como delegados tenemos muy pocas facultades; todas las facultades sobre el uso de suelo las tiene SEDUVI, pero las quejas por las construcciones llegan directo a la delegación.
- Espero que en la nueva Constitución se establezca una mejor correlación de fuerzas, entiendo que el Gobierno de la Ciudad debe tener las facultades de una planeación amplia en cuanto a vialidades, transporte público, movilidad, drenaje, suministro eléctrico y agua potable, pero debería existir mayor participación de las delegaciones.
- Por lo menos un 70% de los recursos que genera la delegación Miguel Hidalgo deberían quedarse en Miguel Hidalgo, una delegación que le da empleo a mucha gente de la Ciudad. Con ese dinero, podríamos crear centros de servicios para las personas que vienen de la periferia.
- El presupuesto destinado a la delegación Miguel Hidalgo no es proporcional al presupuesto que genera.
- Debería haber una correlación de mayor ingreso para las delegaciones que generan riqueza e invertir el dinero en realizar acciones en materia de sustentabilidad.
- La nueva reforma política tiene que cambiar la manera en la que se distribuye el presupuesto; necesitamos tener chequera y ciertas facultades mucho más importantes de planeación local.
- El INVEA debe desaparecer de manera inmediata porque lo único que logró fue centralizar la corrupción.

- Es ilógico que los delegados sean elegidos por el voto popular, pero no tengan las facultades que tiene un municipio, ni autonomía administrativa y estén en un limbo jurídico complejo.
- En la delegación Miguel Hidalgo hay un rechazo absoluto a la construcción de nuevos edificios y hay un enojo social por el abuso de algunos delegados que han permitido violar el uso de suelo.
- La primera obligación del desarrollador es hacer que el entorno esté en óptimas condiciones y tenga servicios suficientes.
- Miguel Hidalgo tiene la ventaja de que es una de las delegaciones, además de Tlalpan, más verdes. Tiene varios atractivos turísticos y es una delegación que está obligada a dar una buena imagen; sin embargo, no tiene una calidad de los servicios proporcionales a lo que pagan los vecinos.
- El predial, por ejemplo, debe ser un impuesto totalmente local que esté en función de los servicios públicos que reciben los vecinos. Hay que recompensar a las colonias más pobres y con mayores índices de violencia y buscar el equilibrio entre las distintas zonas de la delegación.
- Hemos tratado de mejorar las condiciones de las colonias más pobres, con la creación de los pequeños centros de barrio, la planeación de acciones de rehabilitación de espacios públicos y la inversión de dinero en las colonias que habían sido abandonadas.
- Es un injusto que a Iztapalapa le regalen el dinero de lo que generan delegaciones como Miguel Hidalgo porque es una acción de tinte político y no de desarrollo. A Iztapalapa no le ayuda la política paternalista. Una acción que podrían tomar para ayudar a Iztapalapa es hacer pozos de infiltración de lluvia y hacer que dependiera del Cutzamala, eliminando el tandeo de pipas.
- La delegación Miguel Hidalgo va a marcar una pauta, será la primera que lleve a cabo la infiltración de agua de lluvia al subsuelo y pondrá incentivos fiscales para que se haga más por parte de los desarrolladores. Queremos ser una delegación verde, donde la basura sea reciclada y ser una delegación que transparente el uso de suelo para que no haya violaciones.
- La vida de los barrios que tienen Miguel Hidalgo es única y el patrimonio cultural se tiene que cuidar. Creemos importante que el gobierno de la Ciudad lo tome en cuenta y no vea a la delegación como su patio trasero.

- Nuestro patrimonio cultural se tiene que defender; en caso de colonias como Tacubaya, no lo pueden tocar hasta que no exista un plan integral (para evitar lo que pasó en Granada).
- Tenemos una zona industrial que se quedó enclavada dentro de la delegación y que, por su cercanía con Polanco, todos la tienen en la mira para el gran desarrollo; pero las opiniones de los vecinos son contrarias en cuanto a los nuevos desarrollos.
- La manera de hacer un gobierno mediocre es teniendo vecinos que no critican ni cuestionan. Es preferible tener vecinos críticos y participativos, dialogar con ellos, convencerlos y hacerles saber cuando no tienen razón en lugar de imponerles. La crítica también ayuda. Estamos logrando ganar la confianza de los vecinos al poner especialistas a trabajar en las mejoras.
- Los gobiernos corruptos alejan a gente brillante y son los equipos brillantes los que convencen a los vecinos.
- No todos los Consejos Ciudadanos son positivos, muchos son impulsados por la corrupción. Me interesa mucho la participación vecinal, pero hay que aplicar la ley. La plática con los vecinos debe ser para proponer y sumar ideas al proyecto, no para detenerlo.
- Es importante que la participación Ciudadana no sea un mecanismo para eliminar propuestas y parar proyectos. El riesgo que se corre con la participación Ciudadana es que llegue sólo a un punto prohibitivo.
- Es cierto que el ciudadano está empoderado y debe tener voz en cuanto los proyectos de su ciudad; sin embargo, no se puede hacer una consulta o someter a votación por cada cambio. Las delegaciones tienen la responsabilidad de mantener a la Ciudad funcionando y hay cuestiones que no pueden someterse a consulta ciudadana. Si se realizara una consulta por cada cosa que quiera hacer el gobierno, la Ciudad se pararía.
- Sí se debe llevar a cabo una consulta para proyectos de mayor impacto, pero cambiando el enfoque hacia las características positivas del proyecto.
- Los organismos vecinales muchas veces tienen como consigna no permitir nada, pero quieren que mejoren las condiciones y acaben la problemática; deben entender que los cambios son necesarios para la mejora de sus colonias, incluso si implican modificaciones a la imagen de su barrio. Hay que crear concesiones.

- La decisión sobre la flexibilización del uso de suelo debe tomarse de acuerdo a las zonas. En las Lomas Bajas, por ejemplo, no cabe duda sobre el uso de suelo mixto, pero las Lomas Altas debe ser únicamente zona habitacional debido a sus áreas verdes.
- Debemos construir escuelas en los usos de suelo para que la gente joven no se vaya de las Lomas a causa de la falta de oferta para educar a sus hijos.
- Los centros de barrio se han creado por la necesidad de los propios vecinos, incluso de manera ilegal.
- Hay zonas, como Granada y Anáhuac, que son absolutamente mixtas y es muy atractivo vivir en ellas; son colonias con un sentido de planeación urbana que, desafortunadamente, las nuevas colonias perdieron.
- Las colonias son atractivas porque hay oferta de cultura, esparcimiento y movilidad.
- La gentrificación es buena, pero depende de la zona.
- El INVI ha hecho mucha vivienda social en Miguel Hidalgo pero, aunque no lo ha hecho mal, podría hacerse una vivienda de mejor calidad con incentivos fiscales.
- La delegación Miguel Hidalgo estaría de acuerdo en que el 10% de la donación de la tierra se hiciera en especie para crear una reserva territorial para vivienda social.
- Otra acción podría ser exentar de impuestos o aportaciones a quien construya vivienda social, cuidando mucho la corrupción de modo que no vuelva a pasar lo que ocurrió con la Norma 26, donde los desarrolladores le vendían la vivienda a una inmobiliaria por 800 mil pesos y esa inmobiliaria le ponía acabados para venderla a 2 millones de pesos. La corrupción de las inmobiliarias y del gobierno acabó con la Norma 26.
- La transparencia hacia los vecinos es de suma importancia, hay que informarles sobre los precios máximos de la vivienda social.
- Se podrían llevar a cabo acciones de vivienda de interés social en renta, en donde el gobierno siempre tenga control sobre los precios.
- No es malo que las viviendas sociales se revaloren, pero debe haber una manera de replantear los esquemas y establecer reglas, si hubo un subsidio, la vivienda no se pueda revender en un periodo de cinco años, por ejemplo.
- No puede haber vivienda social si no hay un subsidio.

- Hay que parar la especulación del suelo: el suelo debe valer en función de lo que se quiera desarrollar.
- El plan parcial está por encima de todo y debe ser aplicado con ética. En Miguel Hidalgo, los planes parciales han sido útiles y han servido como un freno para los desarrolladores y para la misma SEDUVI.
- El argumento de SEDUVI es anti planes parciales porque los considera una camisa de fuerza. Debe tener lineamientos genéricos básicos, claros, que consideren la planeación global. Los vecinos, en términos de planeación local, tienen derecho a saber qué quieren hacer con sus barrios y sus colonias, no se puede decidir desde la oficina del jefe de gobierno.
- Entre más sencillas y más claras sean las normas, más fácil será cumplirlas. Hay que quitar candados en las leyes.
- Hay que pensar en la Ciudad y no sólo en intereses privados. En términos de densidad, queremos tener planeación antes de ejecución y comenzar por proyectos pequeños.