

CMIC
Reunión Nacional de Vivienda, León, Gto.
Bicentenario 2010
Vivienda: Tendencias, desafíos, soluciones
León, Guanajuato ,18 a 20 de agosto de 2010

Hacia una Reforma Urbana

Dr. Alfonso Iracheta
El Colegio Mexiquense / Consejo Mundial Asesor de ONU-HABITAT



El reto urbano de México

1. El Cambio demográfico y la urbanización

- ✦ Hacia 2040 México alcanzará su límite histórico de crecimiento demográfico –del orden de 140 millones de habitantes-.
- ✦ México es un país urbano y tiende a concentrar cada vez más población en grandes ciudades, metrópolis y regiones metropolitanas.
- ✦ El cambio demográfico ha trasladado la presión de crecimiento a la población productiva –especialmente joven- que exige: educación media superior y superior, empleo y VIVIENDA; Igualmente el envejecimiento demográfico requiere vivienda adecuada; finalmente, la movilidad obliga a valorar la necesidad de más vivienda en renta.

2. El Fenómeno Habitacional

- Por el cambio demográfico, en las próximas décadas el inventario actual de vivienda crecerá entre 16 y 20 millones de viviendas.
- Del orden de 50% de la vivienda urbana es auto producida y localizada donde se puede (asentamientos irregulares).
- Todo indica que la desigualdad y la pobreza persistirán y se concentrarán más en las ciudades.
- Para acceder a la vivienda más barata que se ofrece en el mercado formal, se requiere un ingreso del orden de 6.26 vsmm y aproximadamente 85% de la población ocupada tiene ingresos iguales o menores a 6 vsmm.

3. El Suelo Urbano y Periurbano

- El suelo es básicamente una mercancía en un mercado poco transparente y especulativo.
- Como hay menos oferta de suelo urbanizado que la demanda, los pobres son “expulsados” por el precio a los peores lugares (sin servicios ni seguridad).
- No hay oferta de suelo habitacional legal urbano (urbanizado, con todos los equipamientos, cercano a la ciudad y seguro) para los más pobres.
- Se dice que la falta de recursos impide ofrecer suelo urbanizado a los más pobres. Sí hay dinero pero el predial es bajo y se cobra mal y los recursos van a la ciudad de los menos pobres.

4. El Ambiente y los Recursos Naturales

- La explotación, administración y consumo poco responsable del agua está llevando a una crisis hidráulica en muchas ciudades del país.
- La ocupación indiscriminada del territorio periurbano ha destruido bosques, manglares y dunas y por ello es responsable de buena parte de riesgos y fenómenos destructivos en las ciudades.
- El manejo, aprovechamiento y disposición de los residuos sólidos, sigue siendo una tarea pendiente para casi todos los Ayuntamientos de México.
- Las ciudades son responsables de tres cuartas partes de la emisión de gases de efecto invernadero, destacando los vehículos de combustión interna.

CONCLUSIÓN

- La historia reciente muestra que México se urbaniza sin concierto:

¿qué pasará con esta segunda ola de hiper-urbanización?,

¿predominarán los asentamientos precarios e ilegales?

- Después de décadas de “urbanización salvaje”:

¿estamos preparados para reordenar las ciudades y crecer sustentablemente?

¿es posible imaginar una **REFORMA URBANA**?

- Debería estar claro que:

Quien controla el suelo, controla el desarrollo urbano

Hasta hoy lo han controlado los submercados –legal e ilegal- y no el Estado, como ocurre en cualquier país civilizado.

Las políticas de gobierno

Las Políticas Gubernamentales:

- 1. La Planeación Urbana:** Discrecional; Sin consecuencias por incumplimiento; Desarticulada (3 sistemas separados: Desarrollo; Asentamientos Humanos; Ambiente); Cambios de uso de suelo a gusto de la demanda solvente; No preserva el ambiente ni los recursos naturales.
- 2. La Regularización de la Tenencia de la Tierra:** Inacabable e incalculable; la “regularización” provoca más ilegalidad; Se ha generalizado el mensaje “aséntate donde quieras (ricos) o puedas (pobres), que vendrá el gobierno a regularizarte”.
- 3. La Reserva Territorial:** Cara porque se adquiere a precios de mercado (inflado); Localización alejada del tejido urbano; No atiende las necesidades urbanas y habitacionales de los pobres y no se orienta a ocupar vacíos urbanos y promover una ciudad más compacta.

4. La Producción de Vivienda: Se han construido casas como nunca y se ha mejorado la estructura financiera del sector, PERO:

- Está orientada a los menos pobres de los pobres (atiende del orden de 30% de la demanda).
- Exclusivamente industrializada, masiva, homogénea, con el mismo diseño y cada vez más pequeña “para abatir costos”.
- No hay apoyo real a la producción social y a la auto-construcción.
- La mayoría de los **Conjuntos Habitacionales**:
 - Tienen muy limitada visión de sustentabilidad y de ordenamiento territorial.
 - No “hacen ciudad” y se localizan cada vez más alejados de las ciudades.
 - No ofrecen condiciones adecuadas para habitar (se están generando nuevas patologías sociales y se están abandonando viviendas). Se estima del orden de 4.2 millones de viviendas desocupadas.
 - No resuelven buena parte de las necesidades urbano-comunitarias esenciales: empleo y auto-empleo, recreación, cultura, transporte, disposición de residuos, tratamiento de agua, espacio público y para equipamientos sociales.
- Los DUIS apenas representan un paliativo muy limitado con riesgo de agudizar los problemas.

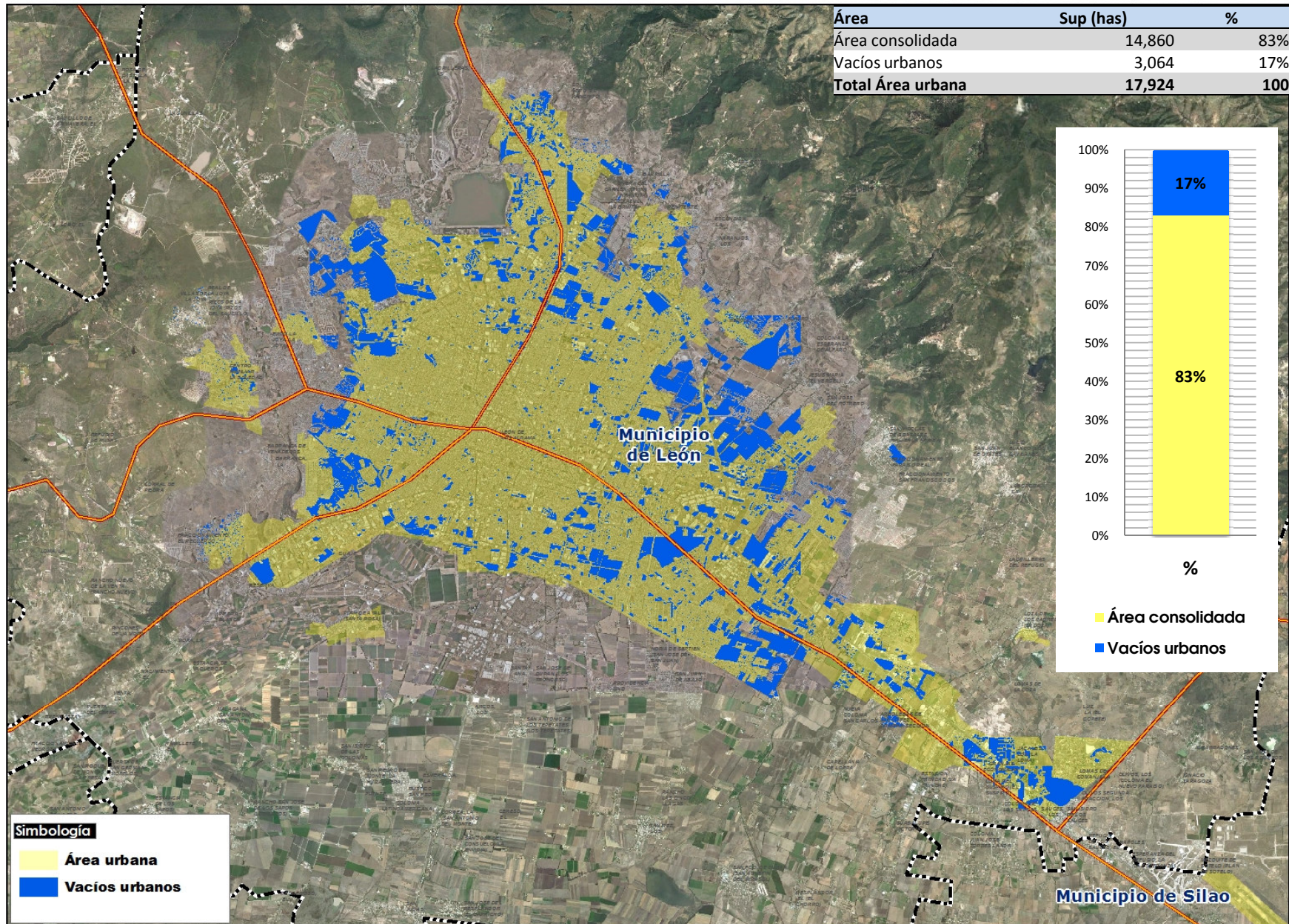
CONCLUSIÓN:

Es evidente que las políticas de gobierno han agudizado muchos problemas urbanos. Hoy las ciudades y metrópolis mexicanas:

- Están fracturadas espacial y socialmente.
- Han perdido competitividad con similares de otros países.
- Predominan los vacíos urbanos en superficies tales que exceden las necesidades de suelo urbano para los próximos 30 años en buena parte de las ciudades.

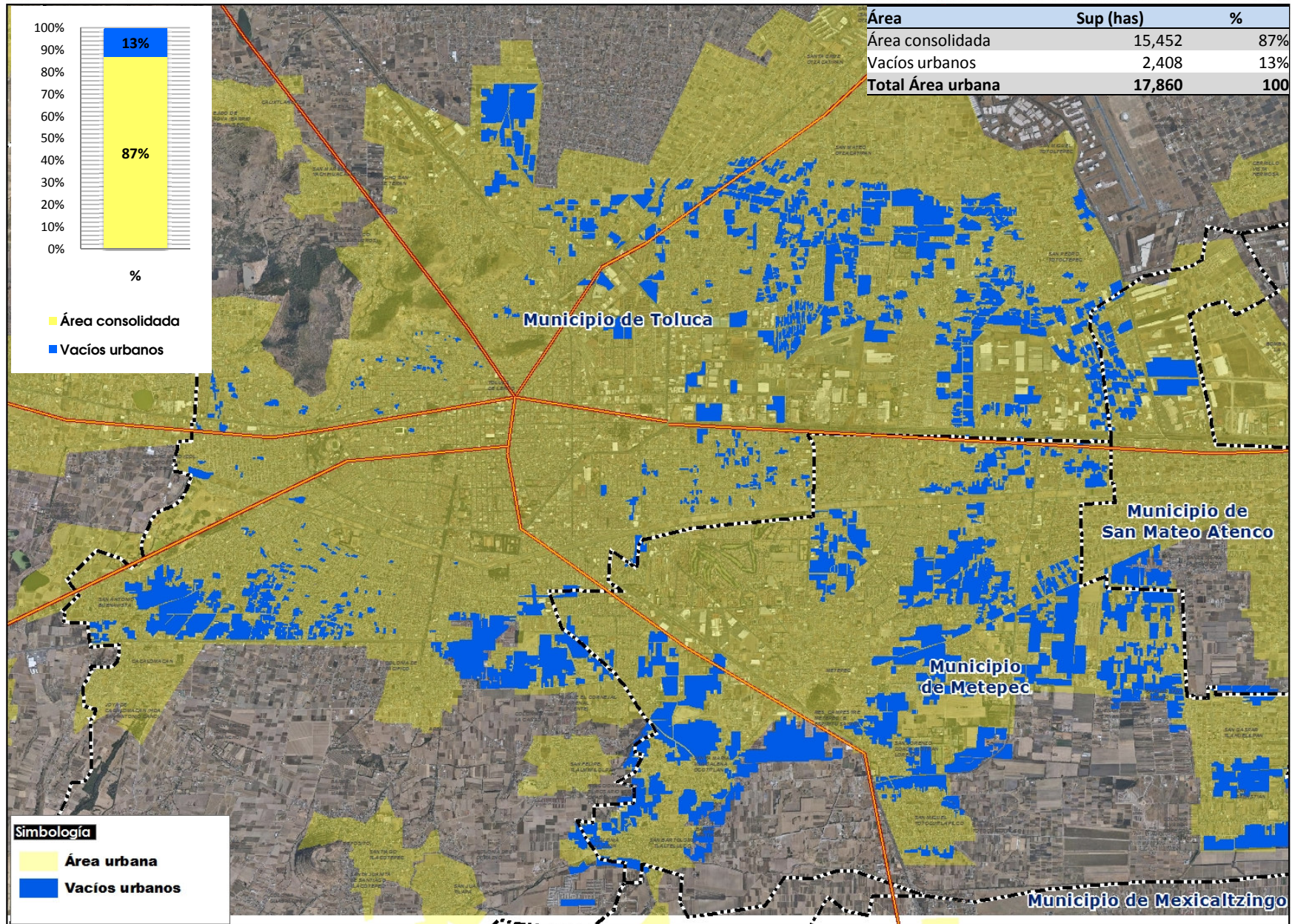
Es fundamental detener estas tendencias porque YA ESTÁ EN RIESGO el desarrollo, la sostenibilidad, la seguridad y la gobernabilidad del país

Vacios urbanos. León, Guanajuato



Fuente: Elaboración propia con base en información del IMPLAN - León, 2009

Vacíos urbanos. Toluca, México



Fuente: Elaboración propia con base en fotointerpretación en Google Earth, 2010





**¿Qué hacer?: hacia una
agenda nacional de
suelo urbano y vivienda**

1. Se requiere una POLÍTICA NACIONAL DE SUELO URBANO (como parte del desarrollo urbano), que lo reconozca como eje y factor principal del proceso de urbanización y de la producción de vivienda en cada ciudad mexicana. Debe ser INTEGRAL, de LARGO PLAZO y PARTICIPATIVA.

Su contenido fundamental debe garantizar:

1. Una clara definición de “**dónde sí y dónde no urbanizar**” (con Planes-Ley que lo garanticen en el largo plazo) y una **oferta masiva de suelo apto y bien localizado** para los más pobres.

En ambos casos, las inmensas superficies de **vacíos urbanos son una oportunidad**. En paralelo **controlar rigurosamente la expansión periférica: No más conjuntos habitacionales como los actuales**.

Implica re-estructurar en profundidad los DUIS y aplicar los lineamientos del Art. 73 de la Ley de Vivienda, además de otros lineamientos y NOM's.

2. Política fiscal inmobiliaria: **predial fuerte; captura de plusvalías**.
3. **Replantear la regularización de la tenencia de la tierra y la Reserva Territorial** (tierra con vocación urbana según los planes, independientemente de quién es su propietario).
4. Reorientar la política urbana hacia la determinación de las **“obligaciones y derechos de la propiedad”**.

2. Se requiere revisar a fondo y reestructurar la **POLÍTICA DE VIVIENDA.**

1. Garantizar que **la política urbana conduzca** y se vincule con la política habitacional, la política ambiental y la política fiscal inmobiliaria.
2. Garantizar **apoyo efectivo y masivo a la producción social de vivienda y a la auto-construcción.** Considerar las **condiciones de género en la producción popular del hábitat.**
3. Ofrecer **subsidio + crédito hipotecario y micro-crédito + ahorro previo a los más pobres** para que ellos produzcan la vivienda económica en sus términos y plazos.
4. Ofrecer productos habitacionales nuevos para hacer de la **recuperación y consolidación integral de barrios** una política permanente y masiva.
5. Garantizar **vivienda sustentable** (especialmente en agua, energía y manejo de desechos sólidos) y un entorno “verde”.

3. Es necesario luchar por la **PARTICIPACIÓN efectiva y corresponsable de los actores sociales.**

- > **Impulsar la gobernanza de base territorial (urbana):** organización de la sociedad frente a problemas urbanos y participación efectiva en las decisiones (presupuesto participativo; planes, programas y proyectos participativos).

- > Implica la **creación de nuevas estructuras institucionales** para que sociedad y gobierno compartan la planeación, ejecución y evaluación del desarrollo urbano y habitacional, como son:
 - **IMPLANES.**
 - **Observatorios.**
 - **Consejos Ciudadanos.**
 - **Agencias de Desarrollo Urbano y Metropolitano.**

REFLEXIÓN FINAL

- La mayor parte de las ciudades de México enfrenta una aguda crisis territorial y ambiental que está dando paso a conflictos sociales agudos, pérdida de gobernabilidad y caída en la productividad urbana.
- Hay una grave responsabilidad en las autoridades:
 - > La FEDERAL porque ha abandonado el territorio y no tienen políticas integrales para el Sistema Urbano Nacional (movilidad, suelo, vivienda, etc.).
 - > Las ESTATALES porque no tienen visiones integradas y solo actúan con perspectivas de corto plazo y enfoques político-partidistas.
 - > Las MUNICIPALES porque muy pocas han entendido que la ciudad ES SU DIRECTA RESPONSABILIDAD.

LA 2ª OLA DE HÍPER-URBANIZACIÓN YA INICIÓ Y NO TENEMOS UNA VISIÓN PARA ENFRENTARLA

GRACIAS

axic@cmq.edu.mx

axicorta@gmail.com