

PARLAMENTO
ABIERTO

La voz de la ciudadanía

REVISTAS ALDF

Para su consulta vía Internet ingresa a la página

www.aldf.gob.mx

Mancera no está repensando la Ciudad de México

Legisladores y urbanistas consideran que el Proyecto de decreto por el que se expide el programa para la reconstrucción, recuperación y transformación de la Ciudad de México en una CDMX cada vez más resiliente, concebido por Miguel Ángel Mancera, sólo privilegia a las desarrolladoras urbanas. El problema no es tanto la redensificación que se propone, sino que, en el fondo, no se está repensando la ciudad, lo que puede conducir a repetir los errores.

PATRICIA DÁVILA

El jefe de gobierno de la Ciudad de México, Miguel Ángel Mancera Espinosa, no conforme con otorgar a las grandes compañías desarrolladoras la construcción de los edificios que sustituirán a los inmuebles derrumbados y a los que se van a demoler, ahora pretende que la Asamblea Legislativa le autorice aumentar en 35% la densidad de construcción que tenían los inmuebles dañados antes del sismo del 19 de septiembre.

En los primeros días de octubre, el gobierno de la Ciudad de México (CDMX) envió a la Asamblea Legislativa el Proyecto de decreto por el que se expide el programa para la reconstrucción, recuperación y transformación de la Ciudad de México en una CDMX cada vez más resiliente. ▶

El capítulo tercero, referente a las demoliciones en caso de riesgo inminente, inciso III, autoriza a la Secretaría de Obras y Servicios para que de manera inmediata "lleve a cabo las demoliciones de los inmuebles cuyo dictamen de seguridad estructural, emitido por el auxiliar de la administración pública, con el aval de la Comisión (de Desarrollo e Infraestructura Urbana), determine que las condiciones

estructurales del inmueble ponen en riesgo la integridad de las personas".

Para la diputada Margarita María Martínez Fisher, presidenta de esa instancia legislativa, dicho inciso puede abrir la puerta para que de manera indiscriminada se cataloguen edificios con riesgo estructural sólo con el fin de derribarlos.

La legisladora asegura que la iniciativa enviada por el jefe de gobierno pretende beneficiar únicamente a los desarrolladores urbanos, quienes serán los encargados de construir en los sitios en que se encontraban los edificios derrumbados y los que serán demolidos.

Considera que no se justifica el incremento de 35% en la utilización del suelo, como señala la iniciativa, que en su capítulo cuarto —sobre la reconstrucción de inmuebles habitacionales— señala: "Se considerará un incremento de hasta 35% respecto del coeficiente de utilización del suelo, niveles máximos de edificación y viviendas máximas construibles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano".

El mismo capítulo también establece que los proyectos "deberán" contar con al menos el número de viviendas originales existentes en el predio.

"Hemos bajado información que hemos recolectado para ver cuántas viviendas son las colapsadas. Esa es una primera

pregunta que nadie nos ha podido responder: conocer cuántos son los metros cuadrados. Es muy importante saber si eran condóminos, propietarios o un solo propietario; si rentaba, había inquilinos y propietarios; si eran edificios intestados. Toda esa información es muy relevante a la hora de revisar la propuesta que se está haciendo", comenta la diputada Martínez Fisher.

Puntualiza: Tal vez no es necesariamente 35% más pisos, ni necesariamente 35% más vivienda, porque el 90% de los edificios colapsados se construyeron antes de 1985, es decir, antes de que se expidieran programas normativos.

Y explica: Pero cuando los urbanistas y técnicos hagan el cálculo, podría alcanzarse un porcentaje de potencial constructivo. Al incrementar niveles se aumentan las viviendas y el potencial constructivo. La idea central es que los metros que se construyan se vendan y con ello se financien las viviendas que deban reponerse. Esta es la esencia del proyecto del jefe de gobierno.

Martínez Fisher no está de acuerdo en que la iniciativa excluya a los edificios que construyeron pisos de más en lugares como la colonia Roma, donde sólo se permiten tres.

"Si hay un edificio que sobrepasa el número de niveles, y que se construyó posteriormente a la expedición del programa delegacional, en 2008, los niveles extra de ninguna manera se pueden reconocer. Eso lo planteamos con claridad desde que leímos la iniciativa", subraya.

Lo importante son los dictámenes

En la edición 2136 de Proceso la diputada Fisher consideró importante la plataforma que abrió el gobierno de la Ciudad de México para concentrar todo lo referente al sismo y evaluar especialmente todos los edificios catalogados con color amarillo, o sea de los que se va a hacer cargo la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.

Lo importante, dice la legisladora, es la evaluación de esos 2 mil 500 inmuebles catalogados con el color amarillo que, según se les dijo a sus habitantes, no es posible habitar. "Estos edificios tienen que pasar una segunda revisión. Es el proceso más delicado de todos porque, con el dictamen estructural —ya no es una decisión rápida—, van a decir cuáles van a demolición porque la estructura no va a responder.

"Este es el punto. Teniendo una norma como la que plantea el jefe de gobierno en la iniciativa, que incentiva la construcción, es muy probable que la tendencia sea demoler, independientemente de la tenencia de la tierra."

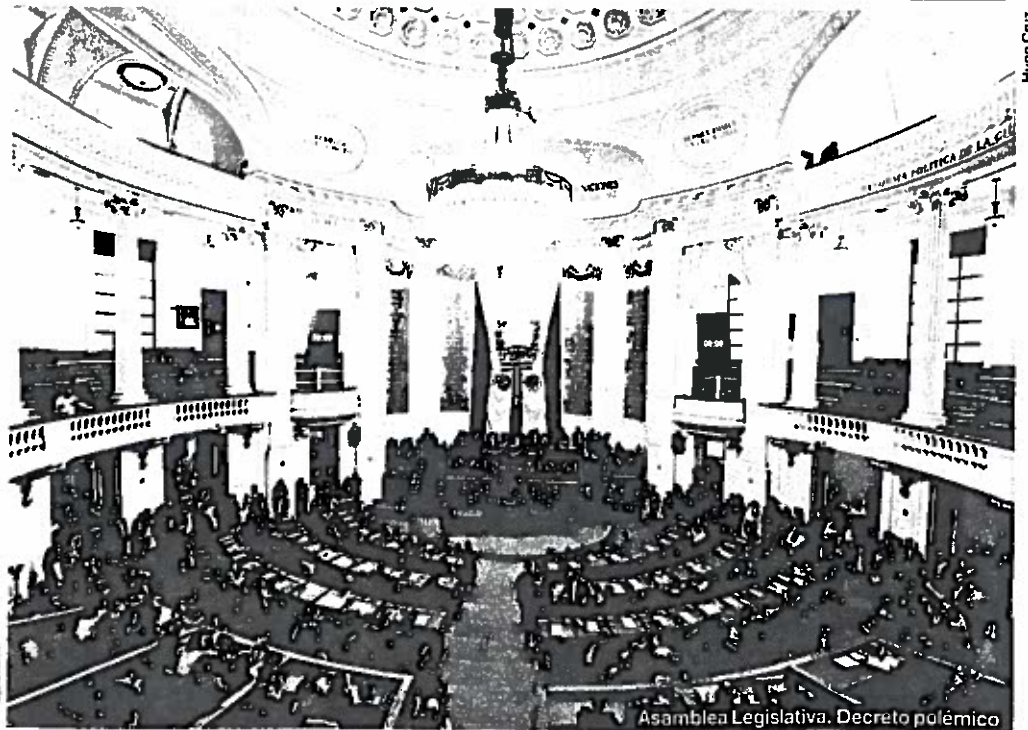
Aclara: "Aunque necesarias, las demoliciones son muy violentas, caras y riesgosas. Tenemos que ver la perspectiva social, pues nos cambia el panorama, nos hace sentir como desarraigados. Sólo los inmuebles que tienen que ser demolidos tendrán que ser demolidos. Eso es incuestionable."

"Pero la segunda dimensión que hay que analizar es que tenemos cierta cantidad de estructuras, densidades y edificaciones en las regiones de la Ciudad de México y los programas de desarrollo urbano están planteados para cierto tipo de suelo y una factibilidad de agua, drenaje y una perspectiva urbana. No es normal tener una calle con edificios de tres o cuatro niveles y ver uno de 10 o 20, a menos que se haya construido con antelación."



Martínez Fisher. Desconfianza

"Entonces, cuando los programas delegacionales dicen que hay cierta potencialidad de construcción, tienen un fundamento en el tipo de uso, en términos urbanos, de capacidad de agua, drenaje y ubicación, y también están determinados los usos y capacidades de carga en función de la sismicidad. Y en el momento en que se plantea que puede haber 35% más de las variables de coeficiente de suelo, de niveles y de densidad, nos trastoca el sistema, nos trastoca la región. Eso tenemos que analizarlo en función de la capacidad de carga del tipo de suelo en términos de sismicidad y de la factibilidad



Asamblea Legislativa. Decreto polémico

de agua, drenaje, servicios y demás. Vivimos en una ciudad donde diariamente el responsable de agua nos recuerda que no hay."

El tercer aspecto, prosigue, es cómo se generarían los términos de propiedad si se aporta la propiedad de cada condómino o si hay un dueño único.

"La cuarta perspectiva es que, al final, lo que se plantea es sólo un mecanismo inmobiliario: el mercado. Aquí necesitamos reponer estas viviendas, y las desarrolladoras ven aquí la posibilidad de ganar. Lo delicado es que se genere especulación inmobiliaria. Eso es algo que hay que considerar porque el suelo ya tiene dueño. Y si en un momento dado se le da mayor potencial al predio, de entrada incrementa su valor."

"Regularmente los desarrolladores argumentan que el suelo está muy caro. Sí, pero en este caso el suelo y su uso ya están, y si le sumamos los préstamos de dinero que van a recibir, con eso se paga la reconstrucción de su edificio. No veo por qué se tiene que dar un 35% adicional. Eso ya es lucrar", afirma la diputada panista, quien trabaja de manera coordinada con la priista Dunia Ludlow Deloya.

Ludlow Deloya, quien realizó un estudio sobre las hipótesis preliminares de las causas y acciones a tomar después del sismo, concluyó que las cifras de inmuebles dañados dada a conocer por Mancera se quedan muy por debajo: el número de inmuebles afectados y con daño estructural pueden llegar a ser más de 30 mil úni-

camente en la Ciudad de México; es decir, el 1.15%. Sólo en la delegación Iztapalapa tendrán que demolerse 3 mil.

Con ayuda de dos urbanistas, Ricardo Daniel Coronado y Sergio Chua Torres, el estudio planteó siete hipótesis respecto de las causas del derrumbe -según su cifra- de 51 edificios, 34 de ellos por falta de mantenimiento, que causaron 131 muertes.

El mismo análisis refiere que hubo 20 plantas bajas con estacionamiento en las cuales fallecieron más de 130 personas; 11 inmuebles dañados previamente, y que no fueron arreglados, donde murieron 27 personas; cuatro con problemas de colindancia, con 20 fallecimientos; cinco construidos bajo el reglamento posterior a 1985, con 32 personas muertas; 10 fuera de la ley con problemas de corrupción y en los que perecieron 89 personas, y finalmente tres edificios con peso extra en las azoteas.

Los riesgos de la autoconstrucción

Los urbanistas señalan que, para evitar corrupción o deficiencias como las detectadas, en esta ocasión se implementará un nuevo modelo de regulación para la revitalización urbana acorde con la dinámica sísmica y la tipología de cada suelo.

En la reunión del miércoles 11 con la titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), Rosario Robles, con motivo de la presentación del censo de viviendas dañadas por el sismo



VII LEGISLATURA



**PARLAMENTO
ABIERTO**
La voz de la ciudadanía

Fecha 16-OCT-2017

Página _____

Sección _____

del 7 de septiembre en Chiapas y Oaxaca, el académico de la Universidad Nacional Autónoma de México Rafael Valdívila López pidió identificar los riesgos y las condiciones urbano-ambientales donde se piensa edificar, sobre todo en esas dos entidades donde la Sedatu está potenciando la autoconstrucción, a pesar de conocer que muchas de las viviendas dañadas se encontraban en zona de deslaves por inundación o por suelos colapsables y sísmicos.

"No quiero decir que todas las que se estén apoyando estén mal, pero puede ser que, haciendo una revisión de estos procesos de planeación, nos demos cuenta de que muchas de estas viviendas que ya se están levantando están en ese tipo de zonas de riesgo", expuso el especialista. ▶

-¿Esto nos pone otros focos rojos? - se le preguntó.

-Sí. El mejor ejemplo fue lo que sucedió hace algunos años en Guerrero con el huracán que lavó un cerro y se llevó a una población entera. Allí se volvió a construir en zonas aparentemente estables; al poco tiempo las nuevas casas sufrieron cuarteaduras porque se encontraban en suelos inestables. Las viviendas quedaron abandonadas, todo por una situación político-administrativa errónea.

"En conclusión: es necesario canalizar estas ayudas para los procesos de autoconstrucción, sin olvidar que deben tomarse en cuenta otras condiciones consideradas en los procesos de desarrollo urbano. Si no los tienen, deben elaborarse esquemas de valuación territorial para determinar si las viviendas para las que ya se están otorgando los recursos van a ser construidas en zonas adecuadas".

En la Ciudad de México hay suelo lacustre, de transición y estable. En los dos primeros es donde se ubicó el 95% de los daños el 19 de septiembre.

"Considerando lo anterior -agregó-, debemos ver si esta ciudad en el tema de crecimiento urbano está teniendo las mejores políticas o estamos dándoles a los desarrolladores la manga ancha para que sigan construyendo conjuntos habitacionales por encima de la capacidad constructiva de la zona, y por encima de la capacidad de dotación de infraestructura y de equipamiento, movilidad o agua potable."

Advierte: "En la Ciudad de México se están dando los apoyos para la reconstrucción con un agravante adicional: se les están dando a los desarrolladores la construcción de las viviendas con la misma intensidad de número de viviendas por edificio e inclusive más. Están consi-

derando poder hacer una mayor intensidad que el número de viviendas originales que se tenían.

"Voy a construir ofreciendo a desarrolladores la posibilidad de que allí construyan por lo menos los mismos niveles. Pero si el plan dice que se puede más, se van a ir a más. No se está repensando la ciudad. En los gobiernos de los estados afectados eso pasa: no se repiensa la ciudad.

"Necesitamos repensar las técnicas

constructivas, los reglamentos en materia constructiva y los planes de desarrollo urbano delegacionales y de la Ciudad de México. De lo contrario, estamos repitiendo los mismos errores y podemos tener consecuencias similares o peores a las que estamos viviendo ahora. Definitivamente, considero que la capacidad del suelo en estas delegaciones llegó a su límite." ●

PRIMER PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS
DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO



VI LEGISLATURA

"2017: AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917"

Recinto Legislativo a 04 de octubre de 2017
MDPPSOTA/JCSP/163/2017

DIP. MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE
DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA
PRESENTE

Por este conducto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 38 fracciones V y VII de la Ley Orgánica; 28, 29 y 86 del Reglamento para el Gobierno Interior, ambos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; me permito turnar a las Comisiones Unidas de Administración Pública Local, Presupuesto y Cuenta Pública y de Desarrollo e Infraestructura Urbana, para su análisis y dictamen, la iniciativa con proyecto de decreto por el que se expide la Ley del Programa para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una CDMX cada vez más resiliente; que presentó el Diputado Leonel Luna Estrada a nombre del Dr. Miguel Ángel Mancera Espinosa, Jefe de Gobierno de la Ciudad de México.

Si yase encontrar copia de la iniciativa en comento para los efectos legislativos correspondientes.

Sin otro particular, reitero a usted mi consideración distinguida.

ATENTAMENTE

DIP. JORGE ROMERO HERRERA
PRESIDENTE

	DIP. MARGARITA MARÍA MARTÍNEZ FISHER
Recibió: _____	16 OCT 2017
Hora: _____	16:32

El oficio del diputado Romero Herrera

CRISIS SOCIAL



LA ESCALERA DE LAURA
Laura Quintero
laura_quintero2003@yahoo.com.mx

Los colectores que se afectaron durante el sismo de 1985 son los mismos que se volvieron a reventar el pasado 19 de septiembre con el movimiento telúrico: carecen de falta de inversión desde hace 32 años y ahora provocan una crisis social severa debido a la escasez del vital líquido que aún se padece en Iztapalapa, Xochimilco, Tláhuac y otras delegaciones, propiciando el secuestro de pipas con violencia. Qué grave.

La diputada Wendy González Urrutia, presidenta de la Comisión de Gestión Integral del Agua, dice que “la escasez del líquido ha desatado la violencia en varias colonias de demarcaciones como Iztapalapa y Xochimilco. Esto por la desesperación de la gente, que luego de varias semanas continúa sin recibir el apoyo de pipas porque personas de otras colonias las detienen y se reparten el agua. Y aunque se ha hecho todo lo posible por entregar por tandeo, ha sido difícil”.

Y es que luego de tres semanas sin agua, con niños y toda una familia que atender, incluso viviendo en la calle en algunos casos, ¿quién no se desespera? Se puede sobrellevar la situación cuando falta alguna otra cosa, pero sin agua es muy complicado. Eso explica el secuestro de pipas. Y puede ser justificado, pero realmente las autoridades hacen todo lo que pueden: han destinado todos los vehículos con que cuentan para atender esta necesidad y hasta han conseguido de otras demarcaciones. ¡Y no ha sido suficiente!

“La Dirección General del Sistema de Aguas de la ciudad no se ha dado abasto a reparar todas las grietas, socavones, fugas, y ya no digamos los colectores. A esto hay que agregar la falta de presupuesto para atender una contingencia de esta magnitud.

Corno muchos recordarán el presupuesto para

este año tuvo un recorte importante, aunque de acuerdo con científicos y expertos en la materia se requieren cerca de ocho mil millones de pesos anuales, de manera sostenida, durante 20 a 25 años”, dice la legisladora de Acción Nacional.

Como vemos, la infraestructura hidráulica no es eterna. En la Ciudad de México tiene decenas de años y no cabe duda que el trabajo realizado fue tan bueno que duró 32 años. Ahora hay que ver qué se puede hacer con buena voluntad. O de dónde saldrán recursos para atender la emergencia. De lo contrario la crisis social se agravará en un año de por sí complicado por el proceso electoral. ¡Qué delicado!

“La escasez de agua ha desatado casos de violencia en varias colonias de demarcaciones como Iztapalapa y Xochimilco”.

El bolso de Laura...

Y ahora le cuento que no será nada fácil elevar a rango de ley el Programa de Reconstrucción de la Ciudad planteado por el gobierno capitalino puesto que, dicen los que saben, hay un partido que está listo para bloquear el proyecto y manifestarse en contra con gente de todos lados, aunque no sean damnificados. Se trata de ganar tiempo, acercarse más a la jornada electoral y sacar raja política. Lástima, porque la gente que ha perdido sus hogares tardará más todavía en volver a la normalidad... Por lo pronto el presidente de la Comisión de Gobierno, Leonel Luna, anunció que la Secretaría de Desarrollo Social, que encabeza Ramón Amieva, instalará comedores comunitarios en todos los albergues de la ciudad para los damnificados, para que no se desplacen. Lo que no quedó claro es a dónde o en manos de quién quedará el acopio de víveres que muchos ciudadanos solidarios con la desgracia de mucha gente entregan de buena fe. Porque hay lugares en que se está vendiendo esa ayuda. ¿Qué raro, no?...