



ESPACIO DE PARTICIPACIÓN DERECHOS A UNA VIVIENDA ADECUADA

MINUTA DE ACUERDOS REUNIÓN DE TRABAJO

Calle General Prim # 4, Col. Centro, Del. Cuauhtémoc, CP 06010, Ciudad de México
18 de octubre de 2018

De conformidad con el numeral 12 de los Lineamientos de Operación de los Espacios de Participación del Mecanismo de Seguimiento y Evaluación del Programa de Derechos Humanos de la Ciudad de México; se emite la presente Minuta de Acuerdos, la cual se conforma de los siguientes elementos:

1. Participantes

Núm.	Institución	Nombre	Cargo
1	SEDIVI/DGPU	Walter Martínez Ortega	Profesional Técnico
2	Unión Popular Valle Gómez	Ernesto Jiménez Olín	Coordinador General
3	Geografía, UNAM	Patricia Olivera Martínez	Profesora

2. Agenda de trabajo

La sesión se llevó a cabo en las instalaciones del Programa de Derechos Humanos, en un horario 13:00 a 15:00 horas, en la sala C. Ramona (piso 1)

La propuesta de orden de día se aprobó con el siguiente punto:

- Trabajar propuesta de avance para estrategias 274 y 283, vinculadas con el tema de las características que debe tener la reserva territorial urbanizable para uso habitacional, para su incorporación al reglamento de la Ley de Vivienda vigente o la actualización de la Ley que se derive de las disposiciones constitucionales.

3. Desarrollo de la reunión

Coordinación SE:

Bienvenidas y bienvenidos. Esta es la quinta sesión de grupo de trabajo del Espacio de Participación de Derecho a una Vivienda Adecuada, 18 de octubre de 2018. Había sólo un punto en el orden del día. Se los voy a leer. "Trabajar propuesta de avance para estrategias 274 y 283, vinculadas con el tema de las características que debe tener la

reserva territorial urbanizable para uso habitacional, para su incorporación al reglamento de la Ley de Vivienda vigente o la actualización de la Ley que se derive de las disposiciones constitucionales”. La idea es tener una propuesta con base en lo que se ha venido trabajando y en lo que ha aportado y pueda aportar el Espacio. Ahora estas atribuciones están en manos del INVI; desafortunadamente por las razones que mencionamos, problemas en sus instalaciones, no pudieron acudir.

Si no hay mayor observación sobre el orden del día, yo les quisiera avanzar un poco la estrategia que había pensado para cerrar de la mejor manera posible el año, y es lo siguiente. En el curso de las diferentes sesiones, ya sea plenarias o de grupo de trabajo, se estuvieron vertiendo muchísimas observaciones muy importantes, que estaba previsto que se fueran incorporando ya en las reuniones de grupo de trabajo, y aprovechar esas observaciones. En la medida en que, ustedes saben, el problema del sismo, luego el asunto con el INVI, que no se ha avanzado demasiado en ese punto, ahorita yo propondría que nos concentráramos en este punto, pero la idea es, ir preparando, en este caso de mi parte, una propuesta que recupere todo que se estuvo trabajando a lo largo del año, que son observaciones muy importantes, y tenerlas organizadas en función de las estrategias y el plan de análisis de las estrategias [que teníamos]; eso ya está definido, a fin de contar con un documento que podamos aprobar rápidamente en alguna sesión de trabajo. Yo propondría trabajar ahorita el tema de la reserva territorial, y posteriormente el tema que habíamos quedado de la coordinación interinstitucional.

Sobre esto quiero informarles que el INVI envió un oficio, dirigido a la Secretaría Ejecutiva, en el cual mostraba una copia de un oficio interno en el que se solicitaba a las áreas precisamente el insumo que tanto habíamos insistido. En ese oficio lo que se decía básicamente es que se les pedía ya que en término de tres días hábiles se le enviara la información de cada área correspondiente a los problemas que tenían para la coordinación interinstitucional. Ese plazo se cumpliría hoy, supuestamente hoy estarían entregando al licenciado Aguilera esa información, pero en vista de la situación seguramente se retrasará un poco, unos días. La siguiente reunión les propondría en función de que se pueda contar con ese documento, yo los convocaría; también estaría en contacto con ustedes para buscar la fecha más adecuada, y poder ver en otra reunión el tema de la coordinación interinstitucional, ya sí con base en el insumo que envíe INVI. Por lo menos hay una acción, digamos, a fin de recuperar esa información y poder obtener este insumo.

Pasando al punto de hoy, yo les sugiero que revisemos muy rápidamente la parte de la normativa del INVI relacionada con el tema de la reserva territorial. Estos son los documentos que en alguna ocasión les había enviado a través de un *link*. Aquí tenemos lo que tiene que ver con el INVI; es bastante normativa. Aquí solamente quería mencionar sólo un párrafo del decreto de creación, y después pasar sobre todo a las reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera para revisar muy rápidamente las atribuciones que ya tiene, y que desde mi punto de vista son bastante amplias, en términos de la reserva territorial.

Básicamente son estos dos incisos:

“IV. Promover la creación de una bolsa de suelo urbano con viabilidad técnica y jurídica para desarrollos habitacionales;

“V. Promover, estimular, fomentar y ejecutar programas de adquisición y acondicionamiento de suelo urbano, público y privado, así como la edificación, remodelación, regeneración y rehabilitación de vivienda en todas sus modalidades;”

Entonces ya aquí en el Decreto de creación del INVI tenemos atribuciones para tener una bolsa de suelo, y que quedan todavía más claras en las reglas de operación. Creo que estos dos párrafos son los más explícitos al

respecto. Si ven el resto del Decreto, pues tiene poderes bastante amplios, pero respecto del suelo también aparece en las Reglas de Operación en este punto.

Aquí tenemos que, en el marco jurídico, hay una disposición explícita, que se crea una instancia que regula precisamente todo el proceso de la política de suelo. Se crea un Comité de Suelo. Más allá de los detalles de cómo está integrado, que es parte de la propia estructura del INVI.

Podemos pasar más que a detalle sobre, por ejemplo, la integración del Comité; por ejemplo, se tienen que realizar unos dictámenes para la aprobación de la política de suelo, donde se justifique pues todo lo que tiene que ver con los amplios poderes que tiene en un momento dado para poder adquirir, manejar, el suelo para proyectos habitacionales. La autorización del Comité de Suelo, se requiere, con todos esos dictámenes que aparecen ahí, se demuestre que existe una demanda real, causa justificada, o causa de interés público (esto pues obviamente está muy relacionado con la posibilidad de expropiaciones, otras formas de adquisición, no solamente privada sino pública, privada a través de la compra-venta), algunas reglas que limiten algunos problemas que pudieran realizarse, que no presenten pruebas posteriores a la decisión, que las adquisiciones se hagan, por ejemplo en el caso de organizaciones, que no tengan antecedentes de una recuperación no adecuada, o alguna otra violación a las Reglas, y el techo del financiamiento. Aquí es una parte de lo que le corresponde a este Comité de evaluación.

Más allá de esta parte de la integración, el otro tema es la política, es decir, las políticas generales están por las diferentes áreas, la política social, la política de otros temas, financiera, y aquí vemos una política explícita de suelo, Aquí está, en el 2.5. Ahí podemos ver prácticamente lo que está realizando.

Posemos así revisar muy rápidamente, y vemos que tiene atribuciones muy amplias. Puede promover expropiación de vecindades, con muebles de alto riesgo para su rehabilitación. “Coadyuvar en los procesos de desincorporación y enajenación de las reservas territoriales del Gobierno del Distrito Federal, para aprovecharlas en programas institucionales de vivienda”. Aquí tiene la posibilidad de influir en procesos de sugerir que por ejemplo cuando haya extinciones de dominio, aportar su punto de vista de terrenos que pudieran ser aprovechados.

“Promover la adquisición de inmuebles por la vía del derecho privado para ejecutar programas institucionales...”. Es decir, puede comprar inmuebles, terrenos y edificaciones para apoyar los programas institucionales; claro, conforme a la disponibilidad de recursos.

“Llevar a cabo acciones coordinadas y concertadas con instituciones públicas y con personas físicas o morales de los sectores social y privado, que cuenten con inmuebles aptos para vivienda, en un marco de aportaciones complementarias y de potenciación de los recursos”.

“Promover la incorporación del suelo recuperado por reubicaciones definitivas por alto riesgo al patrimonio del Gobierno del Distrito Federal, para evitar nuevos asentamientos y promover contraprestaciones por el valor de tales inmuebles, para la reducción del monto de crédito otorgado.

“Promover que una parte proporcional de la recuperación de los créditos se destine directamente a la formación de reserva territorial para sus programas”.

Son los temas que aparecen en las reglas de operación del INVI. Es decir, hay una política para la cual el INVI no tiene un programa explícito. Es decir, tiene todos los elementos para tener el programa de adquisición de suelo, de formación de una bolsa de suelo, de constituir un programa de reserva territorial, pero no lo tiene. Tiene las atribuciones, pero no las ha hecho efectivas. En este punto lo que me gustaría es que pudiéramos tratar de ver qué tan completo pudieran considerarse estas atribuciones, a fin de recomendarse a ser incorporadas en la nueva figura, sea que el INVI desaparezca y aparezca como subsecretaría o como lo que sea, o qué otros elementos se podrían

aportar en términos de las atribuciones que tiene actualmente el INVI en relación con este tema de la reserva territorial para vivienda. Yo tengo alguna idea, pero me gustaría primero que si tienen ustedes alguna aportación la podamos trabajar. Con la grabación y la minuta correspondiente que se generará ustedes verán reflejadas las aportaciones que se puedan hacer.

Entonces creo que podemos abrir esta sesión de intervenciones a ver qué pudiéramos añadir a esto o cómo se pudiera recomendar temas especiales sobre lo que estamos trabajando en esta sesión.

Representación de Seduvi:

Considero que con las políticas en las reglas de operación que nos muestras, es importante conocer la estructura orgánica del INVI, porque su manual administrativo debe de inferir a esa estructura orgánica, las atribuciones que le confiere la ley. Desde el titular se van partiendo. En ese sentido, identificar cuál es esa dirección, esa área donde se debe de buscar en que generen el programa, incentivarlo. Estratégicamente tener identificado esa área que es susceptible de reformarlo, de implementarlo. Más allá de dejarlo en términos generales como “el Instituto”, sino saber si su estructura orgánica, si existe un área donde lo pueda desarrollar, que sea operativo.

Coordinación SE:

Sí, esto para efectos inmediatos, es importante. También no perder que, si va a haber una reestructuración, quede fijo que, independientemente de cuál sea, éstas sean las atribuciones que deba tener el organismo que en un momento dado sustituya al INVI, la dependencia, etc.

Geografía, UNAM:

Creo que también es importante que haya una instancia del gobierno de la Ciudad de México, que no sabemos qué va a pasar con el cambio de gobierno, pero si queda INVI o el organismo que quede, que sí figure la atribución relativa a esta política de suelo, que tenga directamente esas atribuciones, para tener, adquirir, todo lo que se plantea aquí en Reglas de Operación, y considerando también lo que dice la Constitución de la Ciudad de México. Que se retomen todas esas atribuciones que van en ese sentido, de garantizar la existencia de reserva territorial con condiciones de seguridad, cuestiones jurídicas también, y si no instancias que resuelvan las problemáticas jurídicas, pero que tengan una adscripción directa, puesto que el tema del suelo es bastante complicado. Entonces no sería solamente una instancia la que estaría a cargo de toda esa política, sin que se va a tener que ver reflejado en otras instancias jurídicas, administrativas, presupuestales y demás, pero que sí haya una cabeza que sea la que responda por toda esa red administrativa que tiene que conjugarse, que tiene que dar como resultado la reserva para vivienda. Y como se menciona, para los usos que son complementarios y necesarios, el equipamiento, los servicios, las infraestructuras, que también eso se tiene que valorar, que quede claramente establecido, y estoy de acuerdo que es importantísimo que se fijen las atribuciones específicas, no en términos genéricos, como el Instituto o el INVI, sino un área.

Coordinación SE:

Sí, es una lástima que no esté el INVI, porque nos podrían decir si hay una instancia que lo esté tomando y si siquiera existe. No sé si sea esta Dirección de Asuntos Inmobiliarios o no, y entonces ir retomando la propuesta de la profesora en el sentido de que entonces ése es uno de los puntos, es decir, que debe existir como un área específica que se haga cargo del tema de la reserva territorial, que no nada más quede como una atribución general del INVI.

UPVG:

Lo primero es insistir en que sí existe un marco jurídico propicio para hacerse de suelo, el objetivo específico de la estrategia que define el asunto de la bolsa de suelo para la producción social de vivienda. Lo dice el Decreto en el artículo tercero, fracción cuarta; lo define tal cual. Dice que uno de los objetivos del INVI es crear esa bolsa de suelo; lo dice en su Decreto de Creación. Eso se traduce después en diversos capítulos, en las diversas modalidades que describen las Reglas de Operación. Pero hay tres formas básicas de hacerse de suelo a través del INVI. Una es la adquisición de suelo que tiene ya en las reglas de operación especificadas, los nichos en los cuales se puede adquirir suelo, hasta qué valor. Me regreso ahí, porque es una de las cosas que más hemos estado peleando; pero digamos, ahí existe. La segunda es la aportación, es decir, los grupos organizados que ya compraron el suelo, y lo aportan al INVI para fideicomitarlo y poder construir vivienda. Una tercera vía es la expropiación, que no ha sido usada prácticamente en este sexenio; dejó de ser un mecanismo, incluso fue modificada mediante la circular número uno, donde la Consejería Jurídica modifica todo el procedimiento para elaborar las carpetas de expropiación. El Decreto de Creación del INVI y las reglas de operación dicen que el INVI es coadyuvante; no es el promotor, sino que es coadyuvante en el proceso de expropiación para hacerse de suelo de esta manera. Sin embargo, fue prácticamente nulificada en este sexenio. No hubo predios expropiados; ha habido dos o tres por ahí de casualidad. Una forma más de hacerse de suelo es el de las desincorporaciones, es decir, suelo propiedad del gobierno federal o del gobierno local que es desincorporado a favor del Instituto para un programa de vivienda, para los fines propios del programa de vivienda. Regularmente son remanentes de predios de algún proyecto. Doy un caso específico, porque nosotros lo promovimos, cuando las obras del metro de la línea 5 quedaron muchos remanentes que hoy son estacionamientos, a lo largo de Río Consulado. Esos estacionamientos, por cierto, son concesionados a una empresa privada, que es quien aprovecha *suelo de la Ciudad* para hacer negocio privado, porque ellos cobran el estacionamiento y le da simplemente una utilidad creo que del uno por ciento al Gobierno de la Ciudad al año, y todo lo demás lo aprovecha la empresa privada. Nosotros en algún momento planteamos que siguiera siendo un estacionamiento porque es una solución urbana, pero que se pudiera aprovechar, se pudiera escalar, dado que esos regularmente dan a un eje vial, pudiéramos aprovechar la reglamentación con darle un HO, poder elevar entonces la densidad, poder tener alturas, y redensificar y mantener el uso de estacionamiento todavía para una buena parte de esos terrenos, por dar un ejemplo práctico de cómo en otros casos se ha podido utilizar esto.

Entonces son todas estas formas que tiene el INVI para hacerse de suelo. Hasta el sexenio de Andrés Manuel, es que se adquirió suelo. La reserva territorial que existe para suelo se compró en tiempos de Andrés Manuel. De ahí en adelante no; lo dicen las estadísticas propias del Gobierno de la Ciudad.

El tema con el precio del suelo adquirido o para adquisición, que hemos estado peleando, es que suban los nichos de crédito, porque si se considera que el valor de la vivienda está entre el valor del suelo y el de la construcción... El INVI, por ejemplo, está descalificado desde hace más doce años en cuanto a lo que dice la Ley de Vivienda federal, porque no cumple el requisito vivienda de que es vivienda social. Si se supone que vivienda social es entre 15 y 20 veces el salario mínimo, o ahora las unidades de cuenta, en realidad con el puro precio del suelo esto ya se desbalanceó, y nosotros lo que hemos estado pugnando es que los nichos se eleven, no sólo para adquirir suelo sino también los de construcción, a fin de decir "ya no es vivienda social, ahora es vivienda popular". ¿Cuál es el problema que tenemos cuando se califica como vivienda popular? Que ya no somos sujetos de facilidades fiscales, y entonces se empieza a cobrar todos los impuestos. Por ejemplo, si aquí hay un acuerdo de facilidades para no pagar el ISAI en proyectos de vivienda social, en proyectos de vivienda popular se tendría que pagar el ISAI. Y eso merma, obviamente, los proyectos sociales. Por eso les decimos si se eleva y se modifica la ley federal, entonces podemos seguir manteniendo estos estándares para la vivienda social. El suelo aportado es el que más se ha usado; es decir, han sido *las organizaciones* o los grupos organizados, la gente que ha llevado el suelo al INVI para

fideicomitir; sólo que a últimas fechas, en los años más recientes, tres o cuatro años, se ha estado haciendo ya una crisis jurídica, porque los notarios a la hora de trasladar valores para poder fideicomitir, el gasto que hace la gente por poder fideicomitir resulta más oneroso que el propio terreno; y entonces el valor se eleva. Si se pagaba por ejemplo 7 mil pesos el metro cuadrado, viene saliendo ya en 12 mil o en 13 mil pesos el metro cuadrado, no por directamente el valor del suelo, sino por todos los gastos que hay que hacer, inherentes a la regularización, el paso del fideicomiso traslativo de dominio. Ahí por eso es importante el Comité de Suelo que se hizo en el INVI. Creemos que esta es una instancia que debería mejorarse, y deberían modificarse sus criterios. El Comité de Suelo lo que hace calificar si el suelo que se va a aportar básicamente es bueno o no es bueno. ¿Por qué? Porque analiza su status jurídico y su viabilidad financiera. Dice en las Reglas del Comité de Suelo que lo que hacen es una especie de estudio de mercado. Obviamente, no les da la vida para eso. Hacen ellos sus dictámenes; según esto, esos son los famosos estudios de mercado; pero no es real. Simplemente cae como un acuerdo no escrito de hasta dónde se pueden comprar. Pero este año, eso me preocupa, en este sexenio hemos sabido de precios de 20 mil pesos el metro cuadrado, 25 mil pesos por metro cuadrado, *en proyectos INVI*. Y eso nos preocupa mucho porque eleva el valor de la vivienda, hace evidentemente que salga del primer cajón de vivienda de interés social, y entonces estamos violando la ley flagrantemente.

Geografía, UNAM:

¿Y quién conforma el Comité?

UPVG:

El Comité [de Suelo] es un comité interno, sólo de funcionarios del INVI.

Coordinación SE:

Cinco vocales con derecho a voto: Dirección Ejecutiva de Operación [los que dirigen obra, lo técnico UPVG], Dirección Ejecutiva de Promoción y Fomento de Programas de Vivienda [ésta es la social UPVG], Dirección Ejecutiva de Administración y Finanzas, Coordinación de Planeación, Información y Evaluación, Dirección de Asuntos Inmobiliarios.

UPVG:

Quien lleva la voz cantante ahí es la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, que es la que depende de la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos. Se divide en dos direcciones: Inmobiliarios y Jurídicos, para lo contencioso, y todo lo demás es inmobiliario, pero hay, se dice, no conozco ninguno de los hechos, pero ahí es donde se dice que hay un porcentaje que se ha estado dando a los funcionarios del INVI, que según esto cobrarían un porcentaje por permitir que ingresen predios, insisto, de este valor. Ésos sí los ha habido. Meter valores de 20 o 25 mil pesos metro cuadrado... Imagínense, se eleva hasta tres o cuatro veces el valor real que debería ser por cada metro cuadrado, que está medido en las Reglas de Operación por unidad de cuenta.

Coordinación SE:

Ahí se invierte lo que se propone. Que en lugar que el INVI coadyuve a regular el mercado de vivienda, es el mercado de vivienda el que está imponiéndole al INVI los precios.

UPVG:

Porque hay propietarios que dicen "yo si me espero, le vendo al INVI, ya sé que mi dinero va a estar seguro". Hay incluso propietarios que quisieron llegar al INVI directo. Pero vieron que las Reglas no lo permiten. No es una

inmobiliaria. Entonces, ¿qué hicieron? Muchos propietarios se aliaron con líderes o dirigentes corruptos, y entonces le cobraron a la gente el precio del suelo a como ellos lo establecían, fuera incluso de los costos que estaban ahí.

Entonces, siendo una tarea importante la del Comité de Suelo, sí hay que decirlo, en este sexenio se diluyó. El Comité de Suelo es importante porque antes de seguir adelante es ahí donde dicen si se sigue o no se sigue con el proyecto. Y nosotros decimos que cómo se va a seguir con un proyecto, cómo vas a fideicomitir incluso un predio que tiene muchísimos problemas legales. Por eso está ahí la Dirección; todo lo jurídico es para calificar que jurídicamente no tenga problemas el predio. Y jurídicos no me refiero sólo a jurídicos, son también en términos normativos. Por ejemplo, el caso más famoso, y no estoy diciendo cosas que no conozcamos o que no estén en las funciones públicas: Rubí 428 en Tlalpan. ¿Cómo es que el INVI admitió ese predio, sabiendo que tenía que hacerse un estudio de impacto urbano? Y el INVI admitió no sólo toda la compra del suelo, sino admitió la construcción. ¿Y cómo es que la Seduvi admitió la construcción de más de 400 viviendas en un suelo no calificado para recibir ese número de viviendas? Quién dio las autorizaciones es el misterio. Y entonces tienen los vecinos de ahí toda la razón [de quejarse], porque la entrada es una cerrada. Entonces cómo es que se permiten todas estas cosas, insisto, desde el suelo, el uso del suelo, el costo del suelo, el impacto urbano, el impacto ambiental, el número de viviendas permitidas, el número de niveles permitidos. ¿Quién autorizó todo eso? Por eso decimos, cuando lleva un proyecto que califica con todo, la Seduvi no nos califica porque faltan cuatro, ocho metros para calificar una superficie permeable en un proyecto. Y, sin embargo, Rubí sí pasa. Siendo éste un esquema adecuado... Porque, además hay que decirlo, el Comité de Suelo se creó en las modificaciones a las Reglas de Operación de 2010; no existía un Comité de Suelo. Entraban los proyectos, se calificaban. Pero, digamos, tiene una cierta razón de ser. ¿Y por qué señalo todo esto? En agosto, julio de este año, varias organizaciones entregamos a Claudia Sheinbaum un documento sobre orientaciones posibles sobre un programa de vivienda. En este documento precisamente un capítulo, una parte, está dedicada a todo lo de suelo. Viene cómo eran las diversas aportaciones. Viene incluso un presupuesto, que estaría señalado hacia el Instituto. De los datos el último informe del INVI del año pasado, se pregunta uno de este suelo cuánto es el suelo aportado, cuáles son los valores. Dice nada más superficie y predios adquiridos, y viviendas proyectadas. Pero no tare los datos finos para poder hacer un cálculo, si se está amoldando al criterio de vivienda social. Ése es el tema. Si seguimos haciendo vivienda social, o seguimos haciendo vivienda popular, o más. Porque hay que decirlo, los cajones están súper, archi, recontra rebasados. Y se siguen expidiendo, desde los certificados únicos de uso de suelo, que dice que tienen un valor de 20 o 25 %, cuando el puro valor del suelo, insisto, eleva esas cuestiones.

Entonces, sí hay posibilidades de hacerse de suelo. En el documento se señalan algunas particularidades. Hay un dato que se encontró, muy curioso. La posibilidad de hacer reserva de suelo. Porque aquí se marca en qué zonas, por ejemplo, estarían Iztapalapa, Tláhuac, Venustiano Carranza y otra que no recuerdo ahorita, casualmente corresponden en términos estadísticos con las cuatro zonas que la iniciativa privada tiene previstas para inversión para adquirir suelo. Ellos sí tienen sus estudios. Los llaman los terrenos en engorda. Es decir, los compran, pero los tiene ahí bien guardaditos. No son los predios que tienen por obligación, éstos de que si están en un programa tienen que estar dos años como estacionamientos, éstos que les ponen anuncios afuera, y para poderlos dar la densidad los obligan para que dos años sean estacionamientos. No son sólo esos; son otros que ya tienen adquiridos, pero que van a buscar el cambio del uso del suelo, o que antes buscaban la aplicación de norma 26 para poder construir y venderlos obviamente no a los costos de norma 26, sino a todo el negociazo... Y que por cierto no hay ni una sola persona perseguida por todas esas desviaciones. En fin.

A lo que voy es que, las posibilidades de hacer la política de suelo están. Hay instrumentos jurídicos, hay instrumentos técnicos, hay instrumentos financieros, pero lo que falta es, sí, ponerse de acuerdo, y ordenar el mercado, que es algo a lo que los gobiernos (no sé cómo vaya a actuar Morena, la nueva administración aquí) ...

pero le tienen un temor pavoroso a expropiar, cuando la causa de utilidad pública está perfectamente establecida, en este caso que es por daño estructural. Les dice uno expropiar y los funcionarios se paran de pestañas, cuando tenemos cientos de predios. Todos los casos que tiene el Comité de Patrimonio Inmobiliario en revisión, y que tienen problemas estructurales, con un Instituto que no sé cómo quieren hacerlo funcionar para los sismos... este Instituto de la Seguridad Estructural es el mismo instituto que tiene que dar su dictamen para los que van a ser expropiados. Sin el dictamen del Instituto de la Seguridad Estructural no hay [expropiación]. Bueno, aún de casos de predios donde ya el Instituto dio su dictamen de que tiene un problema estructural, no se expropia. Cuántos metros cuadrados hay ahí de suelo, no lo sabemos.

Regreso, hay instrumentos jurídicos, hay instrumentos financieros, hay instrumentos técnicos, pero sobre todo hay demanda para poder hacerse de esa bolsa de suelo. Lo que no hay es la voluntad para hacerlo. Desconozco cuál es la cifra que tenga el INVI ahorita de ahorro, de la bolsa de vivienda. La última cifra que yo conocí, hace seis años, siete años, eran 140 millones de pesos. ¿Cuánto suelo se puede comprar con 140 millones de pesos, *de la gente*? Que además produce intereses. Porque el dinero que la gente aporta para ingresar a la bolsa de vivienda del INVI es dinero que está en los bancos, es decir, está produciendo intereses. ¿Por qué el INVI no ha invertido ese dinero en comprar suelo? Pero en el sexenio de Marcelo Ebrard se prefirió comprar suelo, o comprar viviendas, a empresas como OMEX, que no había vendido una sola vivienda en la Ciudad de México y de repente se le compraron 2 mil viviendas en la modalidad de compra a terceros con el recurso del INVI. Es decir, ¿qué demuestra eso? Que hay recursos, que hay posibilidades. Si hay posibilidades de comprar vivienda a terceros, ¿por qué no hay posibilidades de comprar suelo ya no sólo con dinero del INVI sino con dinero de la gente que los tiene ahí ahorrado? No se ha aplicado el fondo de ayuda social, por ejemplo, que significa el 5% de cada aportación que paga la gente; se va a ese fondo de ayuda social. Y que serviría para indemnizar a los propietarios de los predios que han sido o que vayan a ser expropiados. Otra vez, instrumentos jurídicos, técnicos, financieros, los hay. Lo que no hay es una política que permita desarrollar todo eso.

Está el documento que se presentó. Fue de varios referentes de organizaciones. Voy a preguntar si se autoriza que lo pueda circular todo documento, con todo gusto. Aquí dice en julio, pero en realidad fue en agosto. Porque deriva de un convenio que firmamos en campaña (se llama Programa de Vivienda 2019-2014) con Claudia Sheinbaum, y cuatro referentes de organizaciones de la Ciudad, que se firmó por la Alameda. Eso fue el 25 de mayo. Derivado de eso se presentó este documento. Incluso el convenio, ese sí, porque es público; no hay mayor problema.

Coordinación SE:

Bueno. Aquí hay muchos elementos. Pero sí destaca la necesidad de poner algunos candados, por ejemplo, en el tema de la adquisición de suelo. Todo el tema de la regulación del mercado. Y también el tema de los umbrales, revisión de los umbrales, y seguramente ahí se habrá de poner candados específicos para que no sea INVI el que beneficie la especulación en términos del precio del suelo. Es un tema importante que veo. Déjenme entonces mencionar dos temas que me parece que podían incluirse como parte de lo que se podría aportar. Uno precisamente es el mismo programa, porque precisamente hay una política e instrumentos. Lo que no hay es un programa. Pero antes de tener un programa se necesitan estudios sobre precisamente las posibilidades que tiene el uso del suelo. Es decir, el INVI te dice "yo compré tanto, creo que aquí hay un lugar para adquirir, para expropiar", lo que sea, pero no hay un estudio que te diga cuáles son las potencialidades de formación, de utilización del suelo. Eso sería una parte de lo que haría falta para precisamente generar un programa de uso del suelo que, con todos los elementos que han mencionado, sea un programa oficial, vinculado a un área específica que sea responsable de eso. Es decir, lo que estamos viendo es que el INVI tiene atribuciones, pero no hace un programa, no se responsabiliza con un programa y no se responsabiliza con un área. Y para eso se necesita precisamente un estudio donde exista una idea estratégica, de cómo se va a manejar en términos del uso de suelo. Creo que también sería estos elementos que

podríamos agregar a precisamente qué es lo que falta para para hacer esto efectivo. Aquí estaría referido al INVI, pero sea para el organismo que fuera que vaya a sustituir al INVI. Los rumores son muy fuertes en el sentido de que el INVI como tal no va a sobrevivir, pero en todo caso el organismo de vivienda, sea instancia, sea dirección general, sea subsecretaría, lo que sea, tiene que estar tomando [en cuenta esto]. Estos documentos refieren mucho a la experiencia que se ha tenido, que hay que completar.

No sé si podríamos ir cerrando este punto. Yo les haría llegar una minuta para poner a su consideración lo que aquí se estuvo aportando, para poderla en un momento dado tenerla como parte de los acuerdos.

Geografía, UNAM:

Nada más sí quisiera regresar en torno a la política de adquisición de suelo. Eso que tú dices de los usos del suelo, eso se supone que está regulado, está normado por el Plan de Desarrollo, que puede ser de la alcaldía, que puede ser de toda la Ciudad. Eso ya está regulado. En torno a la política de adquisición, de acuerdo a la experiencia que ha señalado Ernesto, pues sí sería muy importante que se precisara, digamos, la pertinencia de contar con un porcentaje, que se tendría que definir de alguna manera, de la demanda que hay de vivienda para la producción social del hábitat, y que se pudiera adquirir en cuáles casos, en distintos casos, en los casos normales donde hay un vendedor, este mercado abierto, pero también en aquellos casos donde seguramente si no es INVI sería a través de otro organismo, donde están detectando casos de abandono, de viviendas que no están en buen estado, que se tienen que demoler, o este tipo de situaciones, o donde hay problemas de tenencia del suelo. En fin, son muchísimos casos en donde, digamos, podría ser importante que el INVI o el organismo de vivienda pudiera adquirir esos predios. Puede ser que estén habitados parcialmente, que haya algunos que están muy dañados y hay gente que se ha salido, pero otros que siguen habitando, y que esos inmuebles se pudieran, digamos, adquirirse de un modo u otro, a través de expropiaciones, si están intestados, de otra forma jurídica, pero para ir incorporando esa bolsa. Es decir, que se hagan explícitas otras formas de adquisición de estos predios, a través de expropiación, como se ha mencionado, en donde los residentes que viven en condiciones complicadas puedan adquirir, puedan ser sujetos de la nueva vivienda. Pero sí creo que se tendría que pensar más allá del criterio mercantil. Es decir, son las propias inmobiliarias las que están dando paso, están generando este incremento de los precios del suelo. Los precios del suelo están infladísimos en la Ciudad de México. Es decir, si uno compara los precios del suelo de la Ciudad de México con otras ciudades, pues al menos están duplicados. Entonces, creo que eso sí se tendría que regular, porque son precios ficticios. Esos precios de mercado son absolutamente ficticios. Y se pueden comparar con otras ciudades del país, en las mismas condiciones con las mismas características, y ese valor no es real. Entonces no es posible que se estén generando ahora esto que señala Ernesto. Cómo es que esos predios de la noche a la mañana tienen valores mucho más arriba de lo que normalmente estaban tasados, previas las construcciones de algunos usos del suelo que se sabe, está detectado, que generan este incremento, como son los centros comerciales o algunas otras actividades y funciones, elevan de manera muy especulativa los precios de los predios que están alrededor. Eso también se tendría que normar de algún modo. Parece, o más bien es una política, a lo mejor no escrita, pero existe. En contraparte tendría que haber una política de suelo, específicamente para producción social, que no puede entrar en esa dinámica del mercado inmobiliario actual. Habría que pensarlo, hay que ver qué aspectos se pueden contraponer a ese incremento ficticio de ellos precios.

Coordinación SE:

Muy bien. No sé si les parezca, con lo que se ha vertido aquí ir formulando la minuta como parte de lo que se está trabajando para este tema. Yo preveo que finalmente lo que se está trabajando en estos grupos se pueda aprobar en una última plenaria, muy exprés, pero eso implicaría trabajar mucho en términos de elaboración de documentos (puedo empezar trabajando aquí), uno de ellos sería precisamente la minuta de esta sesión, que sería la que se

deriva del tema de la reserva territorial. Entonces yo les haría llegar la minuta en cuanto la tenga, y también los convocaría para la reunión de lo que se refiere a la coordinación interinstitucional, previamente el insumo que enviara el INVI.

Tenemos muy poco tiempo para cerrar el año. Entonces mucho es trabajar con verter por escrito todo esto, sistematizar, y poder en un momento dado tener algo para acordar como avance en las estrategias. No sé si tengan alguna observación sobre esto.

UPVG:

No. Salvo el tiempo.

Coordinación SE:

Sí, el tiempo. Hubo discusiones muy ricas, muy importantes a lo largo de las sesiones, y que queríamos que se profundizara en los grupos de trabajo. Eso lo voy a sistematizar y en un momento dado veremos cómo lo podemos ir puntualizando y tenerlo como *avance*; porque se trabajó bastante en esto.

Si no hay más entonces quedamos de esta manera. Yo les enviaría el insumo del INVI y los convocaría para la siguiente reunión del grupo de trabajo, y ahí tal vez examinar un poco cómo va tema de la posibilidad de hacer una plenaria para cerrar todo esto. Damos por terminada la sesión de grupo de trabajo. Muchas gracias.

3. Acuerdos tomados

1. Desde Coordinación de Secretaría Ejecutiva se elaborará un documento que recupere las propuestas que se estuvieron trabajando a lo largo del año, organizadas en función de las estrategias y el plan de análisis que se definió para los grupos de trabajo, se pueda aprobar una próxima sesión.
2. Se considerará lo trabajado en esta reunión para definir los requisitos que debe tener la reserva territorial para vivienda.
3. Se reenviará la información solicitada a INVI sobre problemáticas de la coordinación interinstitucional en cuanto el Instituto la envíe.

Raymundo Martínez Fernández
Coordinación por parte de la Secretaría Ejecutiva
18 de octubre de 2018