

Gestión del suelo sin contrapesos; recetario para clientelismo y corrupción

©Alfredo Acle Tomasini

La gestión y el uso del suelo son asuntos fundamentales para los capitalinos, porque afectan su patrimonio, su entorno, su calidad de vida y porque ahí radican los conflictos que a diario y en muchos puntos de la Ciudad existen entre vecinos y empresas inmobiliarias que, en no pocos casos, actúan ilegalmente solapadas por la autoridad o en abierta complicidad con ella. Por ende, resulta injusta la crítica que hizo Alejandro Encinas de tildar de reaccionarios, neoliberales, lectores irresponsables, destructores del Estado y defensores de la dictadura del dinero, a quienes han criticado las cuestiones que sobre el suelo plantea u omite el proyecto de constitución.

El temor de la ciudadanía se basa en dos hechos evidentes: primero, por su densidad poblacional, el suelo es la joya de la corona de la Ciudad de México cuya explotación comercial es manjar del que se nutren muchos y, segundo, Don Dinero, fiel a su credo de maximizar la rentabilidad financiera y al amparo de una normatividad que permite legalizarlo todo, es quien día con día marca la pauta del desarrollo urbano, sin importarle la afectación a terceros, los programas delegacionales y lo que deje a su paso en materia de calles y barrios transformados, sin espacios públicos, problemas viales, mayor contaminación, incrementos en el precio de los terrenos derivados de la especulación y de los abultados márgenes de ganancia de las inmobiliarias, y servicios urbanos rebasados por una demanda agrandada, no planeada, imposible de satisfacer.

Por eso preocupa, que en el proyecto de constitución la gestión del suelo sea prerrogativa del gobierno de la Ciudad, léase del jefe de Gobierno, sin ningún contrapeso por parte del legislativo y menos de la ciudadanía. Ni siquiera las alcaldías pintan en este asunto. Cómo interpretar cuando se dice que “El gobierno dará prioridad en el acceso al suelo a quienes impulsen proyectos que integren áreas de convivencia social, servicios educativos, espacios públicos, productivos y otros servicios”. No se necesita ser muy listo para saber a qué se dedican esos “quienes”.

El problema del larguísimo listado de derechos a los que hace mención el proyecto de constitución, no se limita a cuestiones de redundancia, justificación, pertinencia, a su impacto en los flujos inmigratorios y a la viabilidad presupuestal de muchos de ellos, sino también a la utilización perversa que puede dárseles, cuando solo enunciándolos se legitima cualquier cosa.

Tomemos el caso de la Ley de Vivienda que está a punto de someterse a votación de la Asamblea Legislativa. El proyecto de constitución dice: “Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades”. ¿Quién puede

discrepar de esto? Pero esto sirve para que dicha ley le otorgue al gobierno de la Ciudad el rol de promotor de vivienda para toda la población, para lo cual desarrollará programas sectoriales, institucionales y especiales de vivienda, dará apoyos fiscales crediticios y facilitará trámites, creará reservas territoriales para constituir una bolsa de suelo, edificará vivienda que rentará de manera subsidiada con opción de compra y participará con apoyos económicos en el mercado secundario de vivienda. Para lo cual podrá recurrir a créditos y destinará una porción de la plusvalía inmobiliaria que “recupere”.

Aunemos lo anterior con la definición que la dictaminada Ley de Vivienda hace de la población vulnerable y que corresponde al 52% del total porque se incluyen: mujeres, jóvenes entre 18 y 30 años, estudiantes, mayores de sesenta años y personas que por alguna razón han sido discriminadas o han sufrido violencia familiar; ¿quién falta? Así, el gobierno de la Ciudad podrá elaborar programas específicos de vivienda para cualquier segmento de este amplísimo universo y localizarlos donde le venga en gana. No se requiere de mucha sagacidad para deducir que esto se puede traducir en programas clientelares o destinados a alterar la correlación de fuerzas políticas en una determinada demarcación.

Para la Ley de Vivienda basta definir el derecho a la vivienda, condimentarlo con el derecho a la ciudad y en un tris, el gobierno de la Ciudad se convierte en un promotor, arrendador, otorgador de subsidios, liberador de requisitos legales, constructor y agente inmobiliario, cuyas acciones sobrepasan la atención de los segmentos de la población más necesitados. Además, para estos fines, tendrá facultades para cambiar el uso del suelo a su conveniencia y, por causa de utilidad pública, podrá expropiar predios y bienes inmuebles, y adjudicarse aquellos cuyos dueños no le sean conocidos.

¿Es esto lo que debemos entender cuando el proyecto de constitución “reconoce la función social del suelo y la propiedad”?, ¿es legítimo expropiar bienes inmuebles para causa de utilidad pública para que después los explote o terminen en manos de un particular?, ¿cómo entender que el actual gobierno de la Ciudad haya desincorporado del patrimonio público y a título oneroso, más de 450,000 metros², de los cuales la mitad tenía valor ambiental, como lo demuestra una investigación de Suma Urbana con datos recabados de la Gaceta Oficial?

No es democrático, y menos aún puede ser parte de una constitución que se presume de avanzada, concentrar tanto poder respecto al suelo y al patrimonio inmobiliario de la Ciudad en un solo puesto; el jefe de Gobierno, llámese como se llame y sin importar cuál sea su filiación partidista. La mesa queda puesta para que el clientelismo, la corrupción y el imperio del dinero determinen, como hasta ahora, el rumbo caótico de la Ciudad.

Por ende, la constitución debería incorporar las siguientes salvaguardas para protección de la ciudadanía, del patrimonio público y del futuro de la Ciudad:

Primera, la constitución debe definir al espacio público, los bienes inmobiliarios propiedad del gobierno y los muebles urbanos como patrimonio de la Ciudad de México, por lo que su

gestión, acrecentamiento, concesión y desincorporación deben estar sujetos; a un contrapeso por parte del legislativo, a la más absoluta transparencia y a un proceso continuo de fiscalización.

Segunda, el Instituto de Planeación debe ser un órgano autónomo, no dependiente del jefe de Gobierno, que tenga un consejo directivo donde participen los ciudadanos y tengan voz los mejores talentos en materia urbana. Su principal tarea deberá ser la elaboración, seguimiento y, en su caso, actualización del Plan General de Desarrollo de la Ciudad, dentro del cual estarán las definiciones fundamentales en materia de uso del suelo y la estrategia financiera donde estén cuantificados los recursos para gasto corriente e inversión y la magnitud de la deuda pública, incorporando en ésta al pasivo contingente implícito en la obligación de apoyar a grupos específicos de la población, como los adultos mayores.

Tercera, el uso del suelo debe estar sancionado por el poder legislativo, así como las modificaciones que en su momento proponga el Instituto de Planeación.

Cuarta, el Plan General de Desarrollo de la Ciudad debe considerarse como un bien público, porque es el instrumento para ordenar esfuerzos, establecer prioridades y hacer realidad las aspiraciones y los derechos de sus habitantes. Es obligado que dispongamos de un plan a prueba de jefes de gobierno. Servir a la Ciudad es un mandato que no otorga derechos patrimoniales sobre los bienes públicos, ni convierte al transitorio gobernante en tutor de los ciudadanos, ni a éstos en mendigos de su condescendencia.

El Plan de General de Desarrollo de la Ciudad de México debe ser estafeta que pase de manos y no un álbum para coleccionar ocurrencias. De éstas, tenemos muchas y ya estamos hartos.