BID
Banco Interamericano de Desarrollo

Proyecto de renovación urbana integral en Barrio La Huaca en Veracruz, México

Autor:
Sierpe Urbano S.C.

Editores:
Ronald Sánchez
Michael G. Donovan

CSD / HUD

Sector
Cambio Climático y Desarrollo Sostenible

División
Vivienda y Desarrollo Urbano

DOCUMENTO PARA DISCUSIÓN Nº

IDB-DP-00574

Diciembre, 2018

Proyecto de renovación urbana integral en Barrio La Huaca en Veracruz, México

Sierpe Urbano S.C.

Editores:
Ronald Sánchez; Michael G. Donovan

Palabras clave:
Renovación Urbana, Centro Histórico, Gestión Urbanística, Vivienda Social, Recuperación de Plusvalía, Instrumentos Financieros, Planificación Urbana, Ordenamiento territorial, Equipamiento Urbano, Mexico

Códigos JEL:
O18, O54, R21, R51, R52

BID
Banco Interamericano de Desarrollo

http://www.iadb.org

Copyright © [2018] Banco Interamericano de Desarrollo. Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObrasDerivadas (CC-IGO 3.0 BY-NC-ND) (http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode) y puede ser reproducida para cualquier uso no-comercial otorgando crédito al BID. No se permiten obras derivadas.

Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la CNUDMI (UNCITRAL). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID, no están autorizados por esta licencia CC-IGO y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Note que el enlace URL incluye términos y condicionales adicionales de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta publicación son de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del Banco Interamericano de Desarrollo, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representa.

FORMULACIÓN DE PROYECTO PILOTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA APLICADA

Recuperación de plusvalías, obtención de suelos para dotaciones y vivienda social y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la acción urbanizadora orientado a la autofinanciación del desarrollo urbanístico

Barrio La Huaca, Veracruz, México

BID

Uniapravi
UNIÓN INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

sierpe urbano

FORMULACIÓN DE PROYECTO PILOTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA APLICADA

Recuperación de plusvalías, obtención de suelos para dotaciones y vivienda social y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la acción urbanizadora orientado a la autofinanciación del desarrollo urbanístico

Barrio La Huaca, Veracruz, México

FORMULACIÓN DE PROYECTO PILOTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA APLICADA

La presente obra se publica como parte de las actividades de la Cooperación Técnica CT ATN-OC-14354-RG "Red Regional para el Desarrollo de los Sectores de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina", promovido por la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), con el objetivo de promover la coordinación, el intercambio de información, la diseminación de buenas prácticas y la promoción de alianzas público-privadas, que atiendan desafíos de desarrollo urbano y el financiamiento de vivienda en países de América Latina

Entidad ejecutora y contratante:
Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI)
Bajada Balta 169, 4to Piso, Miraflores - Lima 18, Perú
www.uniapravi.org

Firma consultora:
Sierpe Urbano, S.C.
Calle Yacatás 147, Narvarte Poniente, Benito Juárez. C.P. 03020, México, Distrito Federal

Edición, corrección, diseño y diagramación:
Digital World
www.digitalworldperu.com

Primera edición

Copyright © 2018 Banco Interamericano de Desarrollo. Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObras Derivadas (CG-IGO 3.0 BY-NC-ND) licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada (CC-IGO BY-NC-ND 3.0 IGO) (http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode) y puede ser reproducida para cualquier uso no-comercial otorgando el reconocimiento respectivo al BID. No se permiten obras derivadas.

Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la CNUDMI (UNCITRAL). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID, no están autorizados por esta licencia CC-IGO y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Note que el enlace URL incluye términos y condiciones adicionales de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta obra son de los consultores, y no necesariamente reflejan el punto de vista de UNIAPRAVI, BID, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representan.

FORMULACIÓN DE PROYECTO PILOTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA APLICADA

Recuperación de plusvalías, obtención de suelos para dotaciones y vivienda social y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la acción urbanizadora orientado a la autofinanciación del desarrollo urbanístico

Barrio La Huaca, Veracruz, México

BID

Uniapravi
UNIÓN INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

sierpe urbano

Agradecimientos

Esta publicación fue posible gracias a la Iniciativa de Bienes Públicos Regionales, parte del Programa Estratégico para el Desarrollo de Integración financiado con Capital Ordinario del BID. Agradecemos a todas las personas que apoyaron el desarrollo de los estudios: a Carlos Mario Rodríguez y su equipo de la firma consultora Arquitectos Urbanistas A+U de Colombia; a Bony Morales Villegas (Ex Viceministro de Obras Públicas, Servicios y Vivienda), Javier Delgadillo Andrade, Viceministro, Mario Virreira Olivares y Claudia Arce Reyes del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo de Bolivia (2014-2017); a Sidonio Garcia y su equipo de la firma consultora Sierpe Urbano de México, a Janet de Luna Jiménez (Ex Comisionada de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano — Sedatu), a Jorge Wolpert (Director General de la Comisión Nacional de Vivienda), a Yessica García Calderón (Ex Funcionaria), a Adriana Enríquez Montoya (Ex Funcionaria de Sedatu) por el apoyo brindado desde el Sedatu; a José Maria Ezquiaga y su equipo de la firma consultora Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio EAST de España y a Luis Tagle Pizarro (Ex Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo en Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento) por el apoyo brindado desde el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento del Perú; a Ramón Santelices Tello, Ex presidente de Uniapravi, y equipo del BID a Beatriz López, Ophélie Chevalier, Alejandro J. López-Lamia, Martín Quiroga Barrera Oro y Emilia Aragón Rocha.

Red Regional

RED REGIONAL PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE AMÉRICA LATINA

El crecimiento de las ciudades ha conducido a una progresiva demanda de nuevo suelo, conllevando crecientes costos por provisión de nuevas infraestructuras, mayor congestión y contaminación y dejando en estado de abandono o subutilización instalaciones, edificios y tierras centrales[1]. Entre 2000 y 2010, por ejemplo, el porcentaje de la población que vivía en el área central de Quito se redujo del 37,7% al 26,6% mientras que en Santiago de Chile disminuyó del 23,4% al 16,4%[2]. Estas tendencias han hecho que muchos gobiernos comenzaran a preocuparse por desalentar o revertir este patrón expansivo mediante la consolidación de las centralidades urbanas gracias a la implementación de diferentes instrumentos económico-financieros, urbanos, legales e institucionales. En América Latina y el Caribe, el regreso de población y actividades comerciales al centro ha estado acompañado de la mejora de las infraestructuras, la conectividad (especialmente por la reducción de los costos, el avance de la movilidad no motorizada y el refuerzo del transporte público) y la mejora de los espacios, incentivando la ejecución de fuertes desarrollos inmobiliarios, todos ellos de renovación urbana en altura y con alta densidad de población.

Estas diferentes iniciativas han ido forjando un acervo de nuevas formas de construir vivienda y desarrollar su entorno, por lo que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) decidió recabar y diseminar las experiencias más destacadas. Para ello, entre octubre de 2014 y enero de 2018, la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)[3] ejecutó, con financiamiento de la Iniciativa de Bienes Públicos Regionales (BPR)[4] del BID, el proyecto de Cooperación Técnica *Red Regional para el Desarrollo de los Sectores de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina* (RG-T2427).

Esta Red Regional procuró consolidar un banco de buenas prácticas y difundirlas, así como también promover alianzas público-privadas que atendiesen los desafíos de desarrollo urbano y vivienda. Entre las actividades del mencionado proyecto se implementó la Plataforma de Indicadores de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina[5], que cuenta

1 Rojas, E. et al. (2004). Volver al Centro. La Recuperación de Áreas Urbanas Centrales. BID. Washington D.C.

2 Corporación Andina de Fomento (2017), Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina. Bogotá, Colombia.

3 Uniapravi, creada en 1964, es un organismo internacional, que agrupa cerca de 100 instituciones públicas y privadas del financiamiento, promoción y regulación del desarrollo de la vivienda y la gestión urbana en América Latina y el Caribe, reconocida como Organización No Gubernamental Consultiva del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas (Ecosoc).

4 Desde el año 2004, la Iniciativa BPR ha ayudado a los países de América Latina y el Caribe a afrontar las consecuencias resultantes del aumento del intercambio de bienes, servicios y personas a través de las fronteras. La Iniciativa reside en la noción de que, a través de la cooperación, los países pueden obtener mayores beneficios de desarrollo que si operaran cada uno por su cuenta o producir estos beneficios a menor costo (véase Tres et al. (2014). Bienes públicos regionales: Innovación en la Cooperación Sur-Sur. Washington: BID).

5 Dicha plataforma está disponible y en funcionamiento en el sitio web www.indicadores.uniapravi.org.

con información de varios países de la región. Además, se realizaron diversas actividades en más de cinco países para diseminar experiencias y resultados, incluyendo la participación en eventos internacionales como la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III.

Con el fin último de promover la cooperación entre las ciudades que han implementado iniciativas innovados en materia de políticas de desarrollo de suelo, urbano y vivienda, se presentan tres casos de estudio en donde se da cuenta de i) los instrumentos para la recuperación de plusvalías; ii) la obtención de suelos para dotaciones y vivienda social; y iii) la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la acción urbanística orientados a la autofinanciación del desarrollo urbano.

El primer caso analiza el entorno e impacto del ordenamiento urbano territorial en la ciudad de Lima (Perú). El estudio propone un Master Plan integral que permitiría mejorar el entorno a través de la generación de nuevos espacios verdes con una estrategia de naturalización del distrito a mediano y largo plazo, creación de espacios públicos seguros, mezcla de usos de suelo y variedad tipológica, incrementar la relación entre ámbitos distintos dentro de la ciudad existente, y planificar la densidad óptima que supone la planificación ordenada y equilibrada de usos y funciones de forma que se puedan potenciar los desplazamientos a pie y transporte público frente al uso masivo del automóvil. Asimismo se plantea establecer políticas públicas integrales para la renovación y desarrollo urbano, diseño urbano para la seguridad y reducción de zonas de riesgo, definir a los actores públicos y privados implicados, la reordenación de fincas, la regularización de procesos informales, delimitar el área de actuación de la urbanización, cesión y equidistribución y finalmente aplicar diferentes tipologías de gestión en función de la propuesta de desarrollo, sean de iniciativa privada, pública o mixtas.

El segundo caso tiene lugar en el municipio boliviano de Sacaba, en Kanata, región metropolitana que ha buscado aplicar procesos de ordenamiento territorial integral mediante la planificación e implementación de generación y captura de plusvalías, así como fortalecer la capacidad institucional de los Gobiernos Autónomos Municipales (GAM) para la recuperación de las mismas. En el marco de la formulación del plan maestro, el objetivo ha sido garantizar los recursos necesarios para el desarrollo de vivienda social, espacio público y edificios de soporte. La metodología – con amplio potencial para replicarse en otras aglomeraciones - apunta a que a lo largo del ciclo entero de ordenamiento territorial (planificación, actuación, control e instrumentos financieros) se generen los impactos urbanos para establecer un territorio equilibrado y una renta suficiente, logrando la autofinanciación del desarrollo urbano.

Por último, se presenta la intervención de reactivación del Barrio La Huaca en Veracruz (México) como parte del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). Procurha implementa una metodología exhaustiva que realiza una elaboración diagnóstica del polígono y sus elementos integradores, recabando necesidades sociales y económicas, propuestas de movilidad, impacto ambiental, entre otras dimensiones. Además, se efectúa un estudio de los instrumentos jurídicos y financieros que permitieron el mejoramiento y ampliación de la infraestructura urbana y contemplar también las plusvalías derivadas de estas nuevas infraestructuras con el fin de ser redistribuidas entre los actuales propietarios del suelo y por la administración de la ciudad. Este programa de regeneración urbana, focalizado en zonas despobladas y con deterioro de vivienda y espacios públicos, busca fomentar la inclusión de diversos sectores socioeconómicos, así como la habitabilidad de las porciones centrales con el fin de transformarlas en escenarios dinámicos. El cuadro abajo ilustra los elementos claves del estudio de caso de Veracruz, México.

RESUMEN EJECUTIVO. PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA INTEGRAL EN BARRIO LA HUACA EN VERACRUZ, MÉXICO

Sedatu lanzó en 2013 el Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha), cuyo objetivo es reactivar una porción central dentro de alguna de las principales ciudades mexicanas, la cual primordialmente presente despoblamiento y deterioro en materia urbana y de vivienda. Bajo este criterio, el estudio se efectúa en el barrio La Huaca, en el estado de Veracruz, México, y absorbe la metodología y líneas de acción de dicho programa con el fin de ofrecer propuestas de gestión urbanística que posteriormente se implementen in situ.

La zona de intervención tiene un notable deterioro físico de los inmuebles que conforman el barrio, y representa una oportunidad no solo para recuperarlo, sino para destinar actividades complementarias a las que oferta el mismo centro histórico, con posibilidades de generar un efecto virtuoso dentro de la red de barrios que conforman el municipio de Veracruz. El programa parte de un polígono de intervención dentro de un barrio en la ciudad central y un plan de acción que contiene el conjunto de acciones que, respecto del ordenamiento territorial, permite a la autoridad local tomar decisiones políticas y técnicas destinadas a programar las diversas intervenciones que tienen lugar en todo el territorio dentro de su jurisdicción. Dos ámbitos de gran importancia para lograr el éxito de los polígonos de Procurha son la gestión y coordinación de intervenciones a cargo tanto de actores públicos como privados.

La metodología del estudio parte de la descripción del polígono (ubicación, superficie, demografía, uso de suelo), determinación de las áreas y elementos integradores (determinación de los proyectos urbanos a desarrollar), levantamiento de necesidades sociales y económicas (demandas actuales e históricas de los habitantes del barrio), propuestas de movilidad (vialidades, transporte público y privado, transporte no motorizado, peatonal), impacto ambiental (estrategias para la sustentabilidad), derrama económica local, acciones sociales y de impacto (consecuencias en el terreno y en los ciudadanos), integración de diversos actores: tres órdenes de gobierno, sociedad, iniciativa privada, academia. Posteriormente se efectúa la revisión y estudio de los instrumentos jurídicos y financieros que permitieron, por un lado, enunciar los recursos financieros para el mejoramiento y la ampliación de la infraestructura urbana al interior del barrio, y, por otro lado, contemplar las plusvalías derivadas de estas nuevas

infraestructuras propuestas, para poder ser redistribuidas entre los actuales propietarios del suelo y por la administración de la ciudad.

Como parte del estudio se plantean propuestas para el financiamiento, enunciando mejores opciones para gestionar, invertir y ejecutar las acciones del barrio en el corto plazo; propuestas en el tema de vivienda sustentable y los esquemas para el barrio, repoblamiento y densidad. La importancia de la mezcla de los usos del suelo, el mejoramiento de vivienda existente, la renovación y la edificación en condiciones más sustentables; propuestas para la reactivación económica a través de nuevos atributos urbanos y la inversión para el potencial de nichos de oportunidad dentro del barrio; y propuesta integral de usos del suelo, así como acciones concretas que contribuyen a posicionar el barrio dentro de la ciudad central, participando de su economía y su mejoramiento en materia ambiental y urbana.

Uno de los más importantes resultados, sobresale el hecho de que una regeneración urbana vista desde la metodología del Procurha, hace que el proyecto se conciba en una visión integral, esencialmente para regresar la vida a estos barrios antiguos, fomentando la habitabilidad de las porciones centrales que se encuentren despobladas y transformarlas en escenarios dinámicos. La cuantificación de oportunidades evaluadas dentro del diagnóstico urbano ofrece la generación de mecanismos más atrevidos para configurar propuestas que además de contemplar el mejoramiento del entorno, fomenten la inclusión de diversos sectores socioeconómicos, a través de esquemas en la oferta de vivienda, de empleo, comercios y servicios, usos para recuperar los inmuebles con valor, actividades públicas, etc.

Esperamos que los resultados de estos estudios, ejemplos salientes de la formulación de planes maestros y una adecuada gestión urbana, sirvan para continuar promoviendo el intercambio de conocimiento y estrechando los lazos de colaboración entre distintas ciudades de América Latina y el Caribe, a fin de avanzar hacia un desarrollo urbano cada vez más inclusivo, amigable y sostenible.

Ronald Sánchez
Secretario Técnico. UNIAPRAVI

Michael G. Donovan
Especialista Senior en Vivienda y Desarrollo Urbano. BID

CONTENIDO

PRESENTACIÓN 10

1 REGENERACIÓN URBANA 13

1.1 Mecanismos de inversión y recuperación de plusvalías 15

1.1.1 Financiamiento por recuperación de plusvalías 16

1.1.2 Esquema de funcionamiento 17

1.2 Mejoramiento de infraestructura y equipamientos 19

1.3 Esquemas de vivienda, en particular la social 20

1.3.1 Políticas de vivienda en México 21

1.3.2 Vivienda social y ciudad central 23

1.3.3 Repoblamiento y redensificación 25

1.4 Metodología 26

1.4.1 Propuesta de esquema para el ejercicio 26

1.4.2 Estrategias 28

2 MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO. ESQUEMAS DE VIVIENDA 31

2.1 Instrumentos fiscales 34

2.1.1 Gravámenes inmobiliarios en México 34

2.1.2 Incentivos fiscales federales 40

2.2 Instrumentos normativos 40

2.2.1 Asociaciones Público-Privadas (APP) 41

2.2.2 Transferencia de potencialidades 45

Conclusiones 47

3 ESQUEMA DE VIVIENDA SOCIAL EN ÁREAS CENTRALES 49

3.1 América Latina 50

3.1.1 Chile 51

3.1.2 Colombia 54

3.2 México 58

3.2.1 Caso: Bando 2, Distrito Federal 59

3.2.2 Caso: Zonas de Desarrollo Económico y Social (Zodes) 60

3.2.3 Caso: Polígonos de actuación, Distrito Federal 63

3.2.4 Fideicomiso del sistema de transferencia de potencialidades 66

3.2.5 Instrumentación de intercambio de beneficios, D.F. 67

3.2.6 Caso: Fideicomiso Ciudad Solidaridad, Nuevo León 68

3.2.7 Caso: Política federal urbana actual, Programa Procurha 69

Conclusiones 72

4 CONTEXTO ECONÓMICO Y ANÁLISIS DEL POTENCIAL DE VERACRUZ 75

4.1 Municipio de Veracruz 77

4.2 Centro Histórico del municipio de Veracruz 78

4.3 Barrio La Huaca 79

4.3.1 Análisis económico del barrio La Huaca 80
Plano 1 Polígono del centro con comercio 81
Plano 2 Rango de empleo 84
Plano 3 Concentración de empleo 87
Plano 4 Comercio semifijo 89
Plano 5 Comercio ambulante 90
Plano 6 Unidades económicas del barrio La Huaca 93
Plano 7 Concentración de empleo en el barrio La Huaca 94
Plano 8 Comercio ambulante en el barrio La Huaca 95
Plano 9 Propuesta para dinamizar la economía La Huaca 96

5 POLÍGONO DE INTERVENCIÓN 103

6 MASTER PLAN BARRIO LA HUACA. DIAGNÓSTICO 107
6.1 Objetivos del programa 109
6.2 Líneas del Procurha 111
6.3 Diagnóstico en el marco del programa Procurha-Sedatu 113
Plano 1 Revisión de riesgos que afectan al barrio: Geológico 114
Plano 2 Revisión de riesgos que afectan al barrio: Pendientes 115
Plano 3 Revisión de riesgos que afectan al barrio: Inundaciones 116
Plano 4 Revisión de riesgos que afectan al barrio: Antrópicos 118
Plano 5 Aprovechamiento de vacantes urbanas 119
Plano 6 Usos del suelo 122
Plano 7 Aspectos sociales del barrio: Marginación 126
Plano 8 Aspectos sociales del barrio: Hacinamiento 127
Plano 9 Movilidad y accesibilidad 134
Plano 10 Concentración económica 139
Plano 11 Inmuebles con valor histórico 141
Plano 12 Imagen urbana 143
Plano 13 Redes de infraestructura 146

7 MASTER PLAN BARRIO LA HUACA. ESTRATEGIA 157
7.1 Aprovechamiento de vacantes urbanas 158
7.2 Uso del suelo en el polígono 162
7.3 Participación, equidad e inclusión social 166
7.4 Apropiación y habitabilidad del barrio-ciudad 167
7.5 Espacio público + conectividad digital 167

7.6 Movilidad y accesibilidad 170
7.7 Sustentabilidad y mejores prácticas 177
7.8 Vivienda 179
7.9 Corredores económicos 183
7.10 Redes de infraestructura 185
7.11 Inmuebles con valor 185
7.12 Imagen urbana 188
7.13 Esquemas operativos sugeridos 190
7.14 Síntesis de estrategias 199
7.15 Vinculación de La Huaca con el Centro Histórico 204

8 RECOMENDACIONES TRASLADABLES A AMÉRICA LATINA 207
8.1 Elementos constitutivos para abordar la regeneración urbana a partir de Procurha-Sedatu 208

Conclusiones 210
Referencias bibliográficas 214
Anexo 220

Presentación

La Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi) presenta el resultado del estudio encomendado a la prestigiosa firma mexicana seleccionada en propuesta entre varias oponentes, Sierpe Urbano, S.C.: *Formulación del Proyecto Piloto de Gestión Urbanística Aplicada: Recuperación de plusvalías, obtención de suelos para dotaciones y vivienda social y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la acción urbanizadora orientada a la autofinanciación del desarrollo urbanístico*, que toma como área de intervención el barrio La Huaca, en el municipio Veracruz, en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, México.

La zona de intervención tiene un notable deterioro físico de los inmuebles que conforman el barrio, y representa una oportunidad no solo para recuperarlo, sino para destinar actividades complementarias a las que oferta el mismo centro histórico, con posibilidades de generar un efecto virtuoso dentro de la red de barrios que conforman el municipio de Veracruz.

Mediante este estudio, a través del plan maestro se busca la formulación de proyecto de renovación integral para el barrio La Huaca, así como la definición de intervenciones a partir de los lineamientos del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha), de Sedatu. En esta línea, el Master Plan propone el aprovechamiento de vacantes urbanas con esquemas de vivienda y recuperación, la demolición y reconfiguración evocando el trazo original, mejoramiento de la vivienda existente y puesta en valor de los lotes deshabitados o abandonados; se propone generar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano estableciendo usos, destinos, densidades y compatibilidad; busca promover la participación de los vecinos con el Consejo Vecinal de Desarrollo, se propone consolidar una estrategia de seguridad y protección con la implementación de cámaras de seguridad, iluminación, patrullaje y botón de auxilio; para mejorar la movilidad y accesibilidad, propone la peatonalización de calles y malecones tradicionales, implementar acciones en materia de protección, preservación, sustentabilidad y procuración de un ambiente sano en la vivienda, con programas de educación para la preservación ambiental y reciclaje, recolección, uso de paneles solares, gestión de agua residual, etc.

Entre otros aspectos, plantea mejorar la red hidráulica y sanitaria, la sustitución de pavimentos y de alumbrado público, así como la recuperación y promoción de inmuebles con valor histórico, artístico o arquitectónico.

Este proyecto lo estamos desarrollando en el marco de un proyecto conjunto con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como un bien público regional (BPR). Denominado "Red Regional para el Desarrollo de los sectores de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina", el proyecto tiene como principal objetivo promover la coordinación, intercambio de información, diseminación de buenas prácticas y promoción de alianzas público-privadas que atiendan desafíos de desarrollo urbano y vivienda en los países de la región.

Sierpe Urbano ha trabajado con la activa participación de las autoridades locales de Veracruz, y sectoriales nacionales de México, así como con los habitantes afectados o vinculados con la zona objetivo de este trabajo.

El programa ha incluido la realización de actividades importantes, divididas en tres componentes, que se han realizado con éxito. El segundo de estos componentes corresponde al de Estudios Especializados en materia de Gestión Urbanística Aplicada y Formulación de Master Plan, que se han llevado a cabo seleccionando conjuntamente con las autoridades sectoriales y locales nacionales, las áreas de estudio en tres localidades geográficamente delimitadas, en Bolivia, México y Perú.

Su objetivo es plantear instrumentos para la gestión urbanística, orientado a la mejora urbana y basado en la recuperación de plusvalías generadas por el desarrollo urbano, la obtención de suelos para vivienda social, dotaciones y equipamientos públicos y reparto equilibrado de beneficios y cargas de la urbanización, y la autofinanciación del desarrollo urbanístico, teniendo como meta no solo la sustancial mejora urbana del ámbito de intervención, sino también del conjunto de la ciudad, atendiendo así los requerimientos de los países mencionados.

Con base en dichos estudios, que si bien abordan trabajos realizados en distintas áreas geográficas, con diversas realidades socioeconómicas y culturales, así como bajo diferentes marcos legales en la materia que se trata, hemos publicado una trilogía, una de cuyas publicaciones se ofrece en este documento, que constituye material de aprendizaje valioso y de calidad para ser empleado como punto de partida para los hacedores de política pública de Vivienda y Desarrollo Urbano, así como para los gestores, desarrolladores y diferentes actores profesionales, empresariales y organismos públicos del sector.

El presente libro es resultado del esfuerzo conjunto, tanto de la firma consultora Sierpe Urbano, como de UNIAPRAVI, el municipio de Veracruz, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Hacemos público agradecimiento a cada uno por su contribución para la materialización del mismo, así como para la difusión de este libro que permitirá la ampliación de conocimientos de los gestores y actores públicos y privados, y junto a la divulgación de los conocimientos que encierra esperamos contribuir a la discusión modernizadora que permite el mejoramiento de la calidad de vida en nuestras ciudades de la región.

Ramón Santelices Tello
Director del Proyecto, expresidente de UNIAPRAVI

1

Regeneración urbana

Metodología de elaboración de los trabajos como ensayo de regeneración de una zona urbana privilegiando un enfoque de sostenibilidad financiera mediante diversos mecanismos de inversión y recuperación de plusvalías, contemplando la mejora de infraestructura y equipamiento, e incluyendo la vivienda social.

1

En muchas ciudades latinoamericanas se han llevado a cabo acciones para la regeneración urbana a diferentes escalas y porciones territoriales, siendo muy comunes de intervenir las escalas barriales o porciones específicas de alguna ciudad. Los modelos de desarrollo o metodologías pueden ser tan dinámicos como sugieran las áreas elegidas, y, en general, se pueden reconocer criterios comunes para optar por la regeneración urbana, entre estos: procesos de segregación socioespacial y socioeconómica, deterioro ambiental, estigmatización e imagen urbana y social negativa, altos índices de violencia y delincuencia, vulnerabilidad social (pobreza y marginación), dificultades de inserción a los sistemas productivos o al sistema productivo de ciudades. Hoy en día, muchos países optan por regresar a la ciudad central, siendo México un ejemplo de ello, lo cual representa un gran reto, por una parte, porque implica dejar de desdoblar y crecer ciudades horizontales hacia las periferias donde, además de ser más costoso dotar de servicios, equipamiento e infraestructura, también se va segregando a grandes grupos de población que por lo regular tienen pocas opciones de construir un patrimonio con mayor calidad en cuanto a su vivienda y el entorno urbano; en contraste, la ciudad central representa espacios de oportunidad, de lo que existió, se reconvirtió y más tarde se abandonó; la ciudad central posee ya en su interior una estratificación socioeconómica, centralidad de comercio y servicios, transporte público, equipamiento y fuentes de empleo.

Los centros de ciudad, que al paso del tiempo o por procesos específicos, experimentaron cambios en su uso de suelo originales, ya sea por la fuerte terciarización (cambio de cualquier uso para hacerse comercial), detrimento físico, polución, dinámica económica, etc., pero que al final sufrieron de despoblamiento, quedando barrios en profundo deterioro físico pero enclavados en áreas bien comunicadas con el resto de la ciudad y dotadas de insumos básicos para el desarrollo urbano (redes de infraestructura, transporte, equipamiento: educación, salud, abasto, comercio y transporte). Partir del espacio dotado y bien localizado representa un paso adelante para la regeneración urbana, pues se parte de la premisa de que ya se encuentra dentro de la ciudad, dentro del ámbito urbano.

En términos generales, se puede decir que la elección del área para formular la regeneración urbana tiene que ser, de inicio, un espacio con una fuerte vinculación a la dinámica de la ciudad, porciones territoriales que por sus características ya cuenten con suficientes insumos que permitan que el ejercicio de la regeneración potencialice los usos del suelo, mejorando la dinámica a partir de un enfoque sostenible en materia económica, social, ambiental y urbana; esta última, entendida también como la persistencia de transformaciones físicas y sociales.

Para el presente ejercicio se explicarán los siguientes rubros, vinculados a la regeneración urbana:

a) Mecanismos de inversión y recuperación de plusvalías y potencialización de usos del suelo dentro del polígono elegido.

b) Mejoramiento de infraestructura y equipamiento.

c) Esquemas de vivienda, en particular la social.

1.1 MECANISMOS DE INVERSIÓN Y RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

Uno de los retos que enfrenta el actual desarrollo de las ciudades de Latinoamérica reside en intentar conciliar el crecimiento acelerado de los centros urbanos, con políticas públicas de inclusión social que eludan o alivien la formación de barrios marginales con infraestructuras y servicios que satisfagan estándares mínimos de calidad en áreas esenciales como: transporte, infraestructura en redes, equipamiento, gestión de la basura, espacios públicos, seguridad, entre otros.

El objetivo es acercarse a un crecimiento ordenado y sostenible desde ciudades pequeñas hasta las grandes metrópolis, con el fin de mitigar el daño sobre el medio ambiente y, a al mismo tiempo, generar las condiciones para aumentar la productividad tanto del capital físico como humano, incrementando la competitividad de la ciudad y el Sistema de Ciudades, que a su vez impulsa el desarrollo regional. Como resultado de estas políticas, se contribuiría a generar mayores beneficios sociales y económicos para las ciudades, lo cual representaría un aumento en la calidad de vida de los ciudadanos.

Derivado de las economías de escala, la transición que sufren los modelos económicos y la operatividad de los gobiernos locales, la escasez de recursos públicos en las ciudades latinoamericanas es cada vez mayor; para afrontar esta situación, se deben formular esquemas productivos y atraer e involucrar fuentes de financiamiento del sector privado con el que se compartan riesgos y beneficios. En este tema existen dos retos: el primero, y con el fin de lograr atraer la inversión privada y capitalizar los planes de desarrollo e inversión, se deben elaborar propuestas que generen valor económico con elevada certeza, y en el que los riesgos comerciales, jurídicos, legales, etc., puedan ser bastante controlados. Y segundo,

planteamientos acerca de cómo financiar proyectos de baja rentabilidad económica pero de elevado beneficio social sin que se ponga en riesgo la sostenibilidad.

1.1.1 FINANCIAMIENTO POR RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

Es un método de colaboración entre los sectores público y privado que reparte los riesgos y beneficios de los proyectos de desarrollo de forma justa entre las partes, ofreciendo oportunidades de desarrollo a las empresas privadas y constituyendo una fuente de financiamiento para la reinversión local de los gobiernos. (FMDV, 2011)

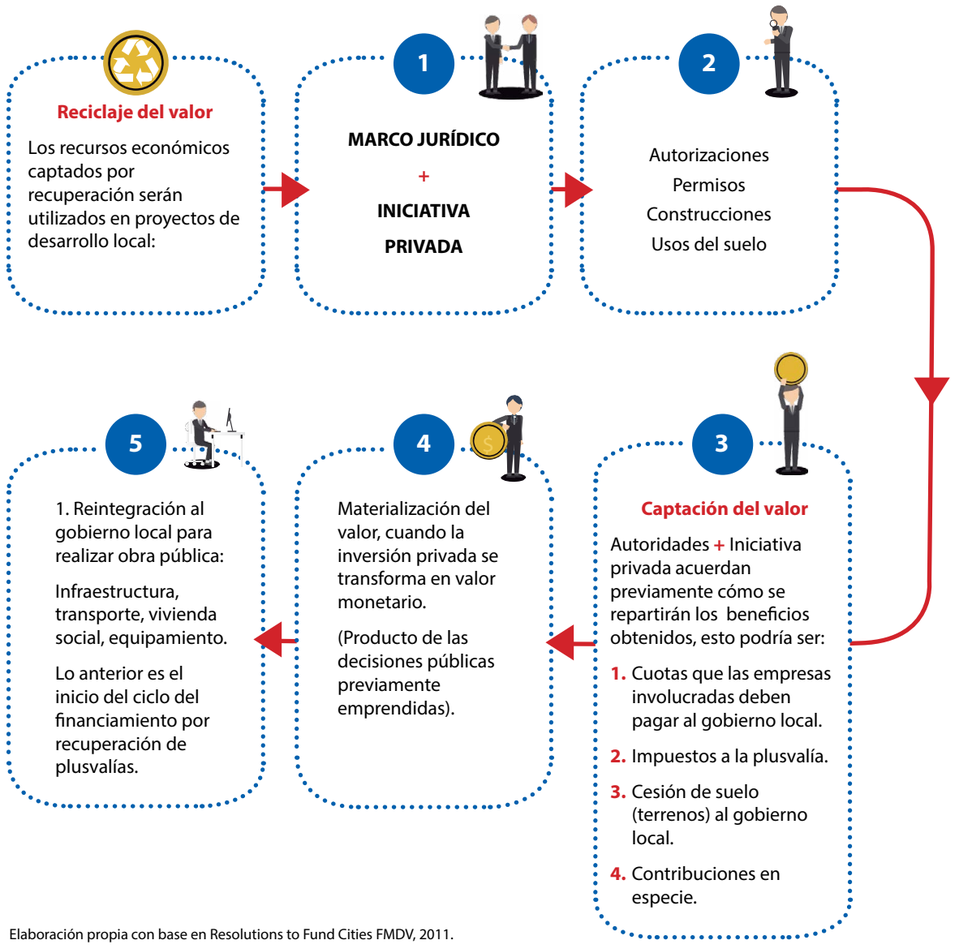
Esta recuperación de plusvalías parte de decisiones públicas, es decir, de estrategias de gobiernos locales para impulsar o generar sin o con pocos recursos, valor sobre desarrollos con potencial.

La creación del valor consta de dos instrumentos: el marco jurídico y la inversión pública, a fin de atraer inversión privada.

El impuesto que grava esta plusvalía, y que viene establecido en la legislación de algunos estados o ayuntamientos, quienes se encargan íntegramente de su gestión, es el impuesto a la plusvalía, que consiste en la obtención de un incremento de valor experimentado por terrenos urbanos, que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación, etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo (FMDV, 2011). Este impuesto para la recuperación de plusvalías inmobiliarias y la utilización de distintas herramientas, ya sea por medio de impuestos convencionales, contribuciones fiscales o aplicación de instrumentos urbanos orientados al financiamiento de acciones dentro de una porción territorial específica, constituye una oportunidad para financiar proyectos urbanos que incrementen el bienestar de quienes residen en las ciudades.

La recaudación de este o cualquier otro impuesto debe tener fines específicos y definidos previamente, para los casos de repoblamiento, redensificación o regeneración; es imprescindible la correcta administración para generar recursos y estos, en orden de prioridad, puedan impulsar el mejoramiento o dotación del entorno urbano inmediato; ya sea para mejora de infraestructura, dotación de servicios, equipamiento, transporte, áreas verdes, espacio público, etc. En México, la falta de instrumentación en materia fiscal y legal, ha permitido que los urbanizadores durante años hayan captado las plusvalías del suelo sin devolver más que una mínima parte a la ciudad, propiciando un enriquecimiento concentrado, en lugar de un esfuerzo colectivo para mejorar las ciudades. Redirigir lo anterior debe contemplar un análisis particular para cada caso, es decir, cada caso de intervención o emplazamiento tendrá determinados alcances para hacer uso de los recursos recaudados por el impuesto. (Coulomb, 1991).

1.1.2 ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO



Elaboración propia con base en Resolutions to Fund Cities FMDV, 2011.

En la esfera del derecho comparado internacional existen diversos instrumentos de recuperación de estas plusvalías: por vía fiscal, cesión de una proporción de suelo edificable o compensaciones económicas equivalentes a los gobiernos locales, transferencias de aprovechamiento (suelo creado), y diversos formatos de asociaciones público-privadas. (PPIAF, 2008)

Los instrumentos pueden agruparse en dos grandes grupos: instrumentos fiscales e instrumentos regulatorios en la legislación urbana, que establecen normalmente en paralelo el marco de derechos de la propiedad del suelo, un marco de deberes que permiten esa

recuperación de valor. Es en este último procedimiento en el que los gobiernos municipales, en razón de las competencias que la legislación les otorgue en cada país, deben desarrollar una gama de políticas fiscales o regulatorias inspiradas en la idea de que el incremento del valor de la tierra puede ser utilizado en beneficio de la comunidad. (PPIAF, 2008)

La recuperación de plusvalías tiene dos connotaciones. Por una parte, puede consistir en medidas distributivas tendientes a restablecer la equidad por la adjudicación de beneficios y costos del desarrollo urbano, o puede dar lugar a instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. (PPIAF, 2008)

En la mayoría de los casos la premisa de "recuperar plusvalías" suele estar implícita en la noción de que las inversiones en obras públicas realizadas por el Estado crean plusvalía. Sin embargo, la idea de que los recursos invertidos por el Estado en esas obras, por medio de un mecanismo de transferencia, "aparecen" en los precios incrementados de los terrenos cercanos, resulta ser algo simplista. Si así fuera, sería difícil entender que algunos de esos terrenos bajen de valor. Para ellos debe existir, en forma potencial, un cierto interés por invertir en esa zona. Así, es posible explicar que existan obras públicas o cambios normativos que no desencadenan procesos de valorización del suelo, lo que es más visible en algunas de las zonas pobres de las ciudades. Las variaciones de los precios del suelo son el resultado de una multiplicidad de factores, entre los cuales destacan:

a) una gran diversidad y cantidad de decisiones y acciones, públicas y privadas, que modifican los usos del suelo;

b) las expectativas que suscita el desarrollo de las distintas áreas de la ciudad; y

c) la evolución de la economía, la distribución del ingreso y la demanda por suelo.

Las formas principales en que la acción estatal puede influir en la valorización del suelo urbano, está en distinguir entre el valor de los terrenos originado por la construcción de una obra pública y la originada por un cambio en las normas de uso del suelo. En ambos casos, la valorización del suelo resulta de una actividad que es privativa del Estado, que este no puede delegar. Ambos representarían la recuperación de plusvalías.

En el primero se trata de las obras públicas, que son muchas veces indispensables para "urbanizar" un área. Aunque su construcción y explotación se entregara en concesión a empresas privadas a través de licitaciones u otros procedimientos, las decisiones sobre qué, dónde y cuándo construirlas son opciones tomadas por el Estado. En el segundo caso se trata del diseño de las normas de uso del suelo, que permite a las autoridades crear artificialmente suelo nuevo. En la literatura especializada se habla de "suelo creado" cuando se ha dado lugar a cambios normativos que permiten mayores densidades, y los gobiernos valorizan las propiedades en manos de particulares. En estos ejemplos, los gobiernos entregan este "suelo creado" a los propietarios a cambio de recursos, como puede ser la cesión de suelo "real" en favor de espacios públicos, equipamiento u otra forma de compensación.

El punto fundamental es que la recuperación de plusvalías no es y no debe ser tomada como una panacea. Una evaluación del impacto redistributivo de una política de recuperación de plusvalías requiere, más allá del reconocimiento de la forma en que la plusvalía es apropiada, un análisis de cómo estas plusvalías habrían sido originadas y de cómo los recursos resultantes son o serán utilizados. (Furtado, 1997)

El proceso para recuperación de plusvalías en el marco del presente ejercicio, podría aplicarse en distintos supuestos reales enfatizados:

1. Reutilización de áreas ferroviarias abandonadas: patios de maniobras, derechos de vía, estaciones.
2. Reconversión de naves industriales o portuarias obsoletas.
3. Mejoramiento de desarrollo urbano informal a través de redes de infraestructura, redensificación urbana de un área dotada de infraestructura, preferentemente en localización central.
4. Regeneración y redensificación urbana de un área dotada de infraestructura, preferentemente en localización central.
5. Reutilización de predios abandonados, subutilizados o baldíos, dentro de barrios centrales que sufrieron despoblamiento.

1.2 MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS

Todo desarrollo habitacional requiere una provisión adecuada de infraestructura urbana. Dado que las necesarias inversiones en infraestructura tienden al menos en parte a generar incrementos en el valor de la tierra, los planificadores de América del Norte y Latina consideran no solo justo sino además económica y financieramente apropiado el diseñar herramientas en las que el mencionado incremento de valor pueda ser utilizado para facilitar la provisión de la infraestructura necesaria. (Smolka & Amborski, 2003)

La dotación o renovación de redes de infraestructura como agua potable, drenaje, electricidad, encoframiento de cables, fibra óptica, acceso a internet o infraestructura vial como: pavimentación, aceras, mantenimiento de calles y avenidas, así como el abastecimiento y cobertura de los principales equipamientos en salud, educación, abasto, comercio, asistencia social, etc., representan para las ciudades nuevas y en las que se rescatan polígonos o atraviesan procesos de regeneración urbana, una medida indispensable para evaluar y contemplar dentro de las propuestas a realizar, ya que sin esto se vería mermado el proceso de repoblamiento o redensificación.

En América Latina, muchas veces las nuevas inversiones en infraestructura urbana deben ser provistas a residentes actuales de áreas mal —o simplemente no— urbanizadas, como en los programas de regularización, y a nuevas familias que buscan un pedazo de tierra para construir su casa en la periferia urbana. El problema es que traspasarle el costo a los nuevos

residentes puede resultar inapropiado, ya sea porque son incapaces de pagar, o bien, dado que la infraestructura, al menos parcialmente, ha sido pagada por adelantado, como es el caso de los pagos premium que deben realizar los dueños de la tierra o subdivisores sobre la tierra sin mejorías, bajo la presunción de que una vez ocupada esta, la provisión de servicios públicos estará asegurada. (Smolka & Amborski, 2003)

Como resultado, los planificadores urbanos latinoamericanos están motivados a utilizar instrumentos de recuperación de plusvalías, al menos en su discurso oficial, ya sea directamente, compartiendo las ganancias extraordinarias de los propietarios provenientes de la distribución de la infraestructura pública, o indirectamente, promoviendo la redistribución vía algún mecanismo estilo "Robin Hood", siendo este último el esquema más favorecido. Usualmente, este esquema involucra la separación de una parte del incremento en el valor de la tierra recuperado por el sector público, proveniente de mejoras en la infraestructura de áreas más provistas (y, por ende, ocupadas por residentes de mayores ingresos) para su uso en áreas pobremente urbanizadas (y, en consecuencia, de bajos ingresos) (Smolka & Amborski, 2003). En México, como en otros países de América Latina, el tema no ha podido ser abordado de manera óptima, por una parte, porque en la mayoría de los casos no se dispone de suelo urbanizado, sino más bien se emplazan desarrollos habitacionales hacia las periferias donde se debe llevar la urbanización, y por otra parte, cuando se atienden porciones intraurbanas (dentro de las ciudades o cercanas a los centros urbanos) se deben enfrentar fuertes y rápidos procesos de especulación del suelo.

Por lo anterior, el estudio, propuestas y puesta en marcha de programas para mitigar la especulación y generar mecanismos que aporten a la configuración y reconfiguración urbana en un marco costo-beneficio de las partes, resulta esencial.

En todo caso se debe atender el cuestionamiento de: hasta qué punto la implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías promueve un incremento en la provisión de infraestructura urbana, o al menos en los fondos necesarios para este propósito.

De acuerdo a la recuperación de plusvalías e impuesto a la propiedad, y mientras este represente una fuente adicional de ingreso público, las herramientas de recuperación de plusvalías siempre debieran aumentar la capacidad de las agencias públicas de financiar lo que más requiera el entorno a intervenir, ya sea infraestructura urbana, equipamiento, espacio público u otro en específico.

1.3 ESQUEMAS DE VIVIENDA, EN PARTICULAR LA SOCIAL

La vivienda social está definida como una solución habitacional destinada a cubrir el problema de déficit presente en las áreas más deprimidas, socialmente, cuyas familias permanecen en condiciones económicas apremiantes. La calidad de la vivienda es uno de los indicadores más claros del nivel de vida de la población, ya que existe una estrecha relación entre la calidad de la vivienda y el ingreso recibido por cada familia.

El rápido crecimiento de la población ha traído consigo una fuerte demanda de viviendas y un alto déficit de las mismas, especialmente en términos cualitativos.

1.3.1 POLÍTICAS DE VIVIENDA EN MÉXICO

En México, la política de vivienda desde el año 2000 ha pasado por una producción masiva de vivienda nueva en una alianza del sector público y privado intentando resolver problemáticas habitacionales y urbanas, hasta llegar a cifras elevadas de fraccionamientos habitacionales abandonados en los últimos años.

La política habitacional impulsada por el gobierno mexicano y que adquirió gran auge en las dos últimas décadas, tiene sus orígenes en la reforma del sector vivienda que se implementó en México a inicios de la década de los años noventa, bajo el impulso del Banco Mundial. Esta reforma consistió en limitar el papel del gobierno federal y de los organismos de vivienda que antes habían actuado como constructores y luego como promotores para la construcción de viviendas de interés social, a la función de facilitadores mediante el otorgamiento de créditos para permitir su acceso. Al mismo tiempo, el sector privado, considerado más eficiente para afrontar el desafío habitacional, se convertía en el actor principal de la producción de vivienda social. (Puebla, 2002)

Para el Gobierno de la Ciudad de México, entre inicios de 2001 y 2007 se intentó contrarrestar la doble tendencia preocupante del desarrollo urbano que presentaba del D.F. el gran despoblamiento que sufrían las áreas centrales, que venía dándose desde varias décadas atrás y, al mismo tiempo, la urbanización rápida de las periferias del sur y suroeste, zonas que por sus características ambientales, son importantes de preservar, en particular para la recarga de los acuíferos.

Con el objetivo de detener y hasta de revertir esta dinámica de poblamiento centrífugo para el Distrito Federal, se decidió redirigir la producción habitacional hacia el centro de la ciudad. Esta estrategia de desarrollo urbano, al igual que la política habitacional federal antes mencionada, constituyeron un gran éxito en términos cuantitativos, pues se dio un verdadero *boom* inmobiliario en las áreas centrales del Distrito Federal. (Paquette & Yescas, 2009)

Como toda causa tiene efectos, uno de estos fue el crecimiento poblacional y espacial que se puede observar en las periferias de las ciudades mexicanas, en particular en la Ciudad de México, fomentando y acelerando un proceso de urbanización extensiva presente desde hace mucho tiempo. Dado el esquema general mencionado, basado en una producción masiva a cargo de los desarrolladores privados y con los objetivos de rentabilidad que esto conlleva, no extraña que las viviendas de interés social se ubiquen principalmente en conjuntos habitacionales de gran tamaño, localizados en la periferia de la ciudad; es aquí donde existe el suelo más barato, donde se encuentran grandes superficies disponibles que permiten realizar importantes economías de escala (generalmente, antiguos ranchos o haciendas), y son, además, espacios rurales donde la definición de normas, en materia de construcción, es poco clara y exigente. (Paquette & Yescas, 2009)

Mencionar el tamaño de estos fraccionamientos es suficiente para explicar el impacto urbano que pueden tener estas verdaderas nuevas ciudades construidas en los márgenes de la metrópoli; ciudades que, en realidad, no lo son, pues no cuentan con suficiente equipamiento, infraestructura y servicios para atender a los nuevos pobladores. (Maya & Schteingart, 2006)

Un segundo efecto consiste en que los habitantes de estos conjuntos habitacionales se encuentran confinados en periferias lejanas, con mayores dificultades para acceder a los recursos urbanos, en particular las zonas de empleo. Por lo tanto, si acceder a una vivienda representa un importante beneficio para estos hogares, las dificultades que deben afrontar en cuanto a insuficiencia de equipamiento y servicios, así como de movilidad (tiempos y costos de desplazamiento) reducen mucho sus propios ingresos. (Paquette & Yescas, 2009)

El tercer efecto relevante en los últimos cinco años es el hecho de que miles de familias han abandonado su vivienda en donde la delincuencia, la casi inexistente infraestructura y servicios urbanos, la mala calidad de los materiales con los que fueron construidas y los desmesurados intereses bancarios, terminaron por vencerlos y decidieron abandonar su patrimonio. De acuerdo al Censo de Población 2010 (Inegi) hay en México un total de 35 617 724 viviendas, de estas 4 998 000 están abandonadas, de las cuales 91,6 % se ubica en zonas urbanas y el porcentaje restante en zonas rurales. (BBVA, 2012)

Sin embargo, el tema de abandono de vivienda no solo tiene que ver con casas nuevas, cuyos propietarios decidieron dejarlas por múltiples factores, sino con aquellas que quedaron en obra negra debido a la crisis que afecta a las grandes desarrolladoras de vivienda en el país. En ambos casos, esta problemática se ha convertido en un grave fenómeno social, toda vez que las unidades vacías sirven de casas de seguridad o de refugio para delincuentes, o han sido invadidas por grupos de personas que se ostentan como organizaciones sociales, sin que las autoridades estatales, municipales, organismos nacionales de vivienda o las inmobiliarias, hagan algo al respecto, lo que también deriva en afectaciones financieras a los entes públicos y privados.

Un efecto más es que las viviendas se transformen, con el paso del tiempo, en guetos urbanos en donde, como ocurre en Chile (y ocurrió en Europa en los grandes conjuntos habitacionales construidos en la década de los años sesenta), se presentan problemas de deterioro material y social, seguridad, violencia y drogadicción. En Chile, según una encuesta realizada por ellos, el 64,5 % de los habitantes de los conjuntos de vivienda social en Santiago de Chile quería cambiarse a otro lugar. Sin embargo, tanto en Chile como en México no es fácil vender estas viviendas debido a su ubicación y, sobre todo, por la existencia de una oferta equivalente muy importante y con el beneficio de créditos. (Paquette & Yescas, 2009)

La relevancia de evaluar y redirigir las políticas públicas en tema de vivienda y desarrollo urbano debe derivar de un profundo análisis sociocultural y económico por región.

El modelo de la familia nuclear tiende a generalizarse en América Latina, en particular en el contexto urbano, y que la casa independiente representa una aspiración, indudable. (Paquette & Yescas, 2009)

Sin embargo, en la práctica, compartir la vivienda es también el reflejo de respuestas y estrategias desarrolladas por los grupos familiares para:

a) Afrontar mejor las situaciones de precariedad o vulnerabilidad económica, optimizando la economía familiar. (Paquette & Yescas, 2009)

b) Tener la posibilidad de trabajar más lejos para ganar mejores sueldos, en el caso de las mujeres, contando con alguien que les pueda cuidar a sus hijos en horario laboral. (Maya & Schteingart, 2006)

c) Apoyarse entre las distintas generaciones no solo desde el punto de vista material y financiero sino también social —algo muy importante en la sociedad mexicana—. (BBVA, 2012)

d) Prepararse mejor, en el caso de los jóvenes, para la independencia residencial futura evitando pagar una renta y así, aprovechando para ahorrar. (Paquette & Yescas, 2009)

El generar y financiar modelos alternativos, reequilibrando así la política habitacional, constituye el desafío y el enfoque deseable y necesario de adoptar. Para esto es indispensable trabajar sobre el déficit habitacional no solamente bajo un enfoque cuantitativo sino, sobre todo, en su dimensión cualitativa, tratando de identificar bien cuáles son las demandas y las necesidades de los hogares. (Kunz & Romero, 2008)

1.3.2 VIVIENDA SOCIAL Y CIUDAD CENTRAL

Los esfuerzos y estrategias por regenerar y devolver la vida a las ciudades centrales se ha convertido en un ejercicio cada vez más presente, las políticas de regeneración urbana que se implementan, la recuperación de la función residencial —que implica generalmente la producción de vivienda nueva (considerada menos costosa y menos problemática que la rehabilitación de edificios antiguos)— constituye hoy, bajo el lema de la redensificación, una de las grandes prioridades.

Santiago de Chile fue una ciudad pionera en la materia, con un programa ambicioso de repoblamiento iniciado desde 1992. (Rodríguez & Paquette, 2006)

Por su parte, Bogotá, Colombia, planteó una estrategia y un plan de acción con el objetivo de duplicar, en veinte años, el número de residentes en su centro. (UERJ, 2005)

Otras ciudades han empezado a reflexionar sobre este tema y la multiplicación de los seminarios dedicados en América Latina acerca del repoblamiento de áreas centrales evidencia la importancia que ha cobrado esta preocupación.

En México, la ciudad que más ha experimentado estas prácticas es sin duda el Distrito Federal, a través del llamado Bando 2, que en el 2001 entró en vigor, siendo una estrategia para revertir el crecimiento desordenado de la ciudad y para preservar el suelo de conservación.

El Bando 2 restringía el crecimiento de la mancha urbana hacia las porciones de contención de la Ciudad (delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco), con la intención de impedir que la mancha urbana siguiera creciendo hacia las zonas de recarga de los acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.

Refería que en estas delegaciones se restringe la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad, debido a que es en esta zona donde se agudizan los problemas por escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario. (Rodríguez & Paquette, 2006)

Esto obligó a las compañías desarrolladoras de vivienda a adquirir terrenos en las delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), cuyas poblaciones habían disminuido en un millón doscientos mil habitantes en las décadas ochenta y noventa, en tanto que en las delegaciones del sur y del oriente la población crecía en forma desproporcionada. Con esta idea se impulsó el repoblamiento en las delegaciones del centro de la Ciudad de México, que contaban con una mayor infraestructura urbana de drenaje y red de agua, así como con servicios suficientes de escuelas, hospitales, transporte público, etc.

Así, el Distrito Federal logró regresar la vida a su centro a través de proyectos de vivienda dirigidos a todos los estratos socioeconómicos, incluyendo la vivienda de interés social en un esfuerzo realizado por su Instituto de Vivienda (INVI GDF), el cual fue creado para atender la necesidad de vivienda de la población residente en el Distrito Federal, principalmente la de bajos recursos económicos (vulnerable y en situación de riesgo), a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable, introduciendo también otros esquemas para la adquisición de vivienda, como la renta con opción a compra, condominios populares donde varias familias se organizan y se mejora o se generan mejoras constructivas, etc.

Para México, el reto de la vivienda consiste en la inclusión y el acceso a una vivienda adecuada para todos los segmentos de la población, a través de diversas estrategias y objetivos claros; el mejoramiento del parque habitacional existente, la gestión, apoyo y supervisión de la vivienda de autoproducción libre de riesgos y en suelo destinado a la habitación, el rescate y puesta en valor de la vivienda abandonada o la demolición, según sea el caso, vivienda en renta, en fin, el estudio de la diversificación antes de la masiva producción de vivienda nueva.

1.3.3 REPOBLAMIENTO Y REDENSIFICACIÓN

La densificación promovida por el Bando 2 en la Ciudad de México se concentró en la construcción de vivienda nueva y la autorización de mayores alturas a las edificaciones existentes, en los últimos años se han dado estrategias útiles para el propósito como la reconversión de predios, la reutilización de terrenos baldíos o la atribución de un nuevo valor de uso a edificios existentes.

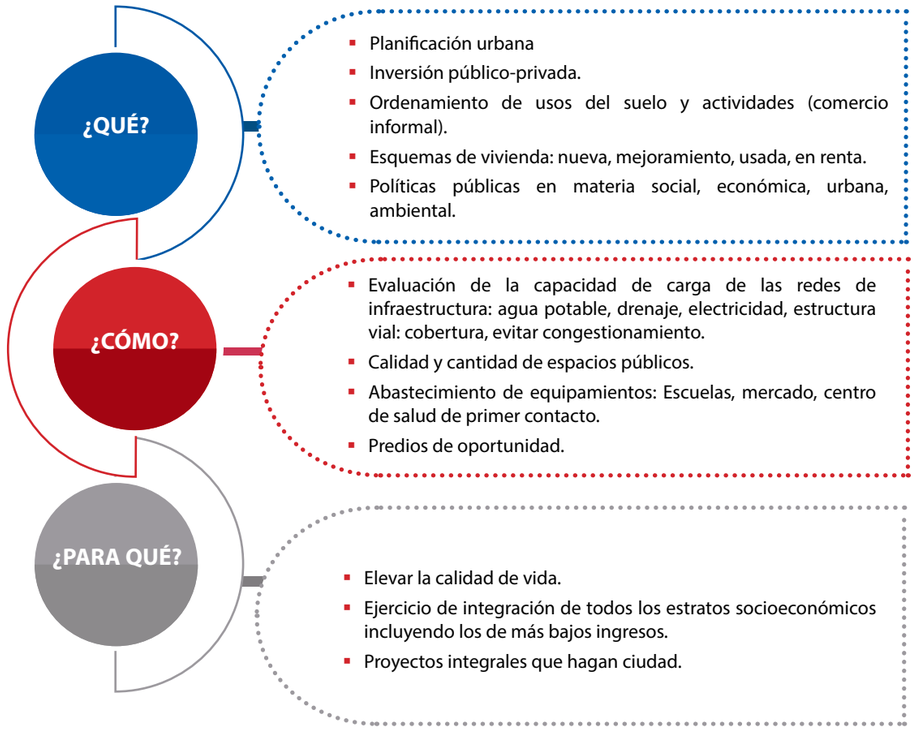
La iniciativa para repoblar las áreas centrales sigue siendo sólida y casi se ha duplicado el número de viviendas de nueva construcción, incluyendo las de interés social que fueron diseñadas en el programa de vivienda del Gobierno del Distrito Federal en beneficio de la población de escasos recursos.

La conceptualización de regresar a la ciudad central tiene implicaciones no solo en la integración de diferentes grupos socioeconómicos y su acceso a la vivienda, sino también en la necesidad de mejores servicios de transporte público, dotación de equipamiento y servicios públicos, preservación de las áreas verdes, fortalecimiento de la dinámica económica y la convivencia social; efectos que la misma Ciudad de México ha creado, por lo que los ejercicios representan si no un gran éxito, sí los primeros pasos para contener la mancha urbana, principios de compactación, eficiencia urbana, y la ciudad como espacio democrático e incluyente, primero por ofrecer oportunidades a todos los estratos sociales y después por dotar de insumos a los mismos.

1.4 METODOLOGÍA

1.4.1 PROPUESTA DE ESQUEMA PARA EL EJERCICIO

RECUPERACIÓN, REPOBLAMIENTO Y REDENSIFICACIÓN DE UN TERRITORIO



META

Desarrollar un barrio central cuyas condiciones de ubicación, usos de suelo, equipamiento y otros activos intangibles, potencialicen y generan inversión e infraestructura social para recuperar, urbanizar y redensificar la zona con servicios públicos, dotándola de conectividad y movilidad para elevar el valor patrimonial de sus habitantes, vinculando las estrategias a principios de sustentabilidad del desarrollo: urbano, económico, social y ambiental.

PRINCIPIOS

REINSERCIÓN AL TEJIDO URBANO, COMPACTACIÓN, EFICIENCIA Y VIDA SANA DE BARRIO.

Insertando el modelo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), a través del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha), el cual consiste en identificar un área central que sea susceptible de ser re-urbanizada, siguiendo la vocación del barrio, el cual haya sufrido procesos importantes de despoblamiento, deterioro y segregación, pero que por su ubicación y dotación de servicios tiene potencial para ser desarrollado.

1.4.2 ESTRATEGIAS

Estrategia 1

Incluye una descripción del polígono (ubicación, superficie, demografía, uso de suelo), determinación de las áreas y elementos integradores (determinación de los proyectos urbanos a desarrollar), levantamiento de necesidades sociales y económicas (demandas actuales e históricas de los habitantes del barrio), propuestas de movilidad (vialidades, transporte público y privado, transporte no motorizado, peatonal), impacto ambiental (estrategias para la sustentabilidad), derrama económica local, acciones sociales y de impacto (consecuencias en el terreno y en los ciudadanos), integración de diversos actores: tres órdenes de gobierno, sociedad, iniciativa privada, academia.

Estrategia 2

Conjunto de instrumentos, tanto jurídicos como financieros que permitirán, por un lado, obtener los recursos financieros para el mejoramiento y la ampliación de la infraestructura urbana al interior del barrio, y por otro lado permitirán que las plusvalías derivadas de estas nuevas infraestructuras puedan ser redistribuidas entre los actuales propietarios del suelo y por la administración de la ciudad. Lo que se busca no es únicamente generar plusvalías, sino que también estas sean redistribuidas entre los diversos actores mediante inversión, propiedad y normatividad.

Estrategia 3

Financiamiento: estudiará y propondrá las mejores opciones para gestionar, invertir y ejecutar las acciones del barrio en el corto plazo.

Estrategia 4

Propuestas en el tema de vivienda sustentable y los esquemas para el barrio, repoblamiento y densidades. La importancia de la mezcla de los usos del suelo, el mejoramiento de vivienda existente, la renovación y la edificación en condiciones más sustentables.

2

Mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano. Esquemas de viviendas

Documento sintético del estado actual de la cuestión que incluye evidencia comparada en materia de la legislación vigente sobre mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano (asociaciones público-privadas, recuperación de plusvalías, incentivos fiscales, cesión de derechos y transferencia de potencialidades, entre otros), así como los esquemas de vivienda social en áreas centrales que se han desarrollado en México y América Latina y su aplicabilidad en la ciudad participante.

2

La urbanización o configuración de las ciudades es un fenómeno artificial, diseñado por la sociedad, el cual debe ser regulado, es decir, estar apegado a marcos normativos y jurídicos, por lo que la ley es imprescindible para asegurar el óptimo desarrollo, la equidad e inclusión en las ciudades, y promover la productividad, eficiencia y competitividad de las mismas.

Se reconoce que la legislación urbana se vale de instrumentos para la planeación, entendiendo estos como los mecanismos y procedimientos con que cuenta el Estado para administrar, regular y promover el ordenamiento territorial o del suelo urbano.

La Constitución mexicana, en el artículo 115, señala que los municipios "… estarán facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo… participar en la creación de reservas territoriales, controlar y vigilar la utilización del suelo; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana…", es decir, radica en los gobiernos locales la responsabilidad de la gestión del suelo y sus implicaciones en materia de desarrollo urbano. (CPEUM, Reforma de 1999)

A CONTINUACIÓN SE EXPONEN LOS INSTRUMENTOS EN LOS QUE SE SOPORTA LA LEGISLACIÓN VIGENTE PARA DESARROLLO URBANO, MISMO QUE SE PRESENTA EN DOS LÍNEAS:

- **INSTRUMENTOS FISCALES**
- **INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

Sistema Normativo Urbano

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
Ley General de Asentamientos Humanos	Programa Nacional de Desarrollo
Leyes Estatales de Desarrollo Urbano	Programa Nacional de Desarrollo Urbano
Programas Estatales	Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
Plan Municipal de Desarrollo Urbano/Plan Delegacional de Desarrollo Urbano D. F.	Ley de Desarrollo Urbano
Planes del Centro de Población	Normas y Reglamentos Urbanos Locales
Planes Parciales	

Cuadro 1: Síntesis del Sistema Normativo Urbano

2.1 INSTRUMENTOS FISCALES

Se considera como instrumentos fiscales a aquellos gravámenes que las leyes y códigos financieros de cada entidad o municipio definen en forma de impuesto, derecho o aprovechamiento, destinados para un fin específico.

En México se utilizan diversos gravámenes inmobiliarios para fomentar su capitalización, aranceles que buscan capturar beneficios y derechos de los contribuyentes para ser reinvertidos en obras para el bien común, entre estos sobresale el Impuesto a la Plusvalía (mencionado en el capítulo anterior), cuya presencia solo aplica en siete estados de la República mexicana y que posteriormente se mencionarán; este impuesto consiste en un gravamen poco conocido pero con gran capacidad de operación y resultados.

Los gobiernos locales recaudan capital para distintos fines por medio de contribuciones económicas a través de impuestos cubiertos por la población; estos recursos recaudados se utilizan para la dotación de servicios básicos, elementos de equipamiento e infraestructura; asimismo, se llegan a realizar donaciones en especie mediante fracciones de terrenos como una manera de compensar al estado. (Navarro, 2013)

2.1.1 GRAVÁMENES INMOBILIARIOS EN MÉXICO

En México, como ya se mencionó, los gobiernos municipales utilizan una serie de gravámenes fiscales y tarifarios para capitalizarse (Zarzosa, 1997), estos gravámenes locales relacionados con la propiedad inmobiliaria son la principal fuente de recaudación y se basan primeramente en el artículo 31, fracción cuarta, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM, 1917, Reforma de 2011) que establece lo siguiente:

"Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes." Asimismo, en el artículo 115, fracción cuarta, se establece que el municipio es libre de administrar su hacienda, formada a partir de los rendimientos de bienes que le pertenecen, contribuciones y otros ingresos que se establezcan a su favor. En el mismo artículo se establece que los municipios percibirán las contribuciones que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

En la propia Ley General de Asentamientos Humanos, reglamentaria del artículo 115 constitucional, y que se ocupa de definir las competencias de los tres órdenes de gobierno en cuestiones directamente vinculadas con el suelo urbano, como son: la regulación de los usos y destinos de la propiedad inmobiliaria, la formación de reservas territoriales y la transferencia de terrenos ejidales y comunales al desarrollo urbano y la vivienda, no hay una sola mención a la generación de plusvalías inmobiliarias y a la normatividad que debe privar en torno a su captura. (LGAH, 1993, Reforma de 2012)

Impuesto Predial

Es el principal gravamen sobre propiedad de un inmueble. Se llega a utilizar en diferentes tasas de acuerdo al tipo de predio (urbano o no urbano) y al tipo de uso (comercial, habitacional, industrial, etc.). En algunos estados de la República mexicana, este gravamen se ejecuta y aumenta de manera progresiva en los inmuebles. Este impuesto es un gravamen que se basa tanto en el suelo como en las construcciones adheridas a él; por lo general, la base y monto a pagar de este impuesto es estipulado por las autoridades hacendarias correspondientes.

El impuesto predial se paga y se calcula de manera anual. Existen diferentes opciones de pago, porque cada estado aplica las formas y beneficios fiscales que más le conviene para recaudar.

La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde al municipio donde se encuentre ubicado el predio. Para determinar el valor de cada predio se aplican los aranceles de terrenos y valores unitarios de edificación vigentes al 31 de diciembre del año anterior, según antigüedad y estado, con base en lo que formula el Consejo Nacional de Tasaciones. Los valores arancelarios sirven como base para el cálculo del valor del terreno respecto a su ubicación y las dimensiones que tenga.

El impuesto predial se calcula basado en el valor catastral del inmueble, que se obtiene en función de los valores unitarios del suelo y la construcción y multiplicando estos por la superficie de la edificación.

Según su ubicación, existen tres tipos de valor de suelo:

1. **Área de valor:** Esto implica un cálculo con base en varias manzanas que tienen características parecidas en cuanto a infraestructura y equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.
2. **Enclave de valor:** El cálculo por enclave se hace cuando una porción de manzanas o lotes habitacionales son notoriamente diferentes en valor y características respecto de los demás en un área específica.
3. **Corredor de valor:** Es el cálculo que se hace cuando el inmueble se encuentra en una avenida o vialidad importante o muy transitada. Este cálculo se hace en función de que las grandes vialidades aumentan el valor comercial de una propiedad al incrementar la actividad económica de la zona. Este cálculo se aplica aun cuando el inmueble no tenga su acceso principal sobre la vialidad en cuestión.

Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)

Es un impuesto llamado en ocasiones impuesto sobre transmisión de inmuebles o de traslación de dominio (Zarzosa, 1997). Este impuesto grava la adquisición de inmuebles, independientemente del acto jurídico utilizado para la adquisición. Es importante señalar que este es un impuesto estatal, por lo que es facultad de cada estado de la República definir la tasa que el contribuyente o adquirente deberá pagar y también es su facultad cobrarlo.

Este impuesto se genera, como su nombre lo indica, cuando se adquiere un inmueble, ya sea un terreno sin construir, o una casa o departamento nuevo o usado. De manera general, la tasa que se paga por este concepto puede ir de 1 % hasta más de 4,5 %. En algunos estados la tasa es fija, independientemente del valor del inmueble, y en otros estados el monto a pagar depende directamente del valor del inmueble.

Impuesto de Plusvalía

Impuesto que grava el incremento de valor que adquiere una propiedad con motivo de la realización de una obra pública. Este impuesto establece que las acciones u obras públicas realizadas por el municipio y financiadas por la colectividad benefician a determinados predios, lo que les otorga un aumento de valor o "plusvalía" de la propiedad inmobiliaria.

Este instrumento permite un prorrateo de obras de urbanización muy específicas, alejándose de una real aplicación para la captación de plusvalías. En los estados de Morelos y San Luis Potosí, la definición del instrumento está más cercana a la concepción de recuperación de plusvalía. En el primer caso, porque se menciona, aunque luego no se ratifica, que la simple planificación puede dar pauta al cobro de plusvalías; y en el segundo, por el sistema que utiliza en el cálculo de la base gravable.

Respecto a la redistribución, la única legislación que señala algo al respecto es la del estado de Sinaloa, en la cual se establece que los recursos obtenidos de la recaudación se destinarán a obras públicas en nuevos centros de desarrollo. En este caso la recaudación debe ser destinada exclusivamente a las obras de urbanización que provocaron el incremento. Si existiera excedente se deberá destinar al pago de obras futuras (Smolka & Furtado, 2001). En México son solo siete entidades federativas las que lo han incorporado a su legislación y entre ellas, las características del impuesto difieren:

Aguascalientes: Se trata de un impuesto al incremento del valor de la propiedad y se aplica solo cuando este es producto de obras realizadas por el municipio. Se grava aquella parte del incremento que se produce como consecuencia directa de las obras realizadas.

Coahuila: Se impone sobre el incremento de valor de la propiedad producto de obras públicas realizadas por cualquier nivel de la administración pública, y se aplica a los inmuebles localizados en la "zona de beneficio efectivo" de la obra, esto último lo acerca a una contribución por obras.

Michoacán: El impuesto de plusvalía se aplica al beneficio producto de una obra de urbanización que incremente el valor de un inmueble, sin que ello se deba al esfuerzo de sus propietarios.

Morelos: Se grava la mejora específica, de naturaleza económica, originada por la realización de una obra de planificación de beneficio colectivo, ejecutada por el estado o el municipio.

Nuevo León: La imposición se aplica por incrementos producidos por la ejecución de obras de urbanización.

San Luis Potosí: Se grava el incremento de valor por la realización de obras públicas calculado en función de la diferencia entre el valor de mercado del inmueble después de la obra (obtenido por avalúo) y el anterior consignado en la tabla de valores catastrales, la cual no puede tener una antigüedad superior a dos años.

Impuesto de Plusvalías de Mexicali, Baja California

A finales de los años ochenta, en el estado de Baja California las actividades catastrales y fiscales inmobiliarias se concentraban en el gobierno estatal. El sistema catastral del municipio de Mexicali se encontraba rezagado, pues mostraba una imprecisión en el padrón catastral entre los valores comerciales de suelo y construcción, además de enfrentarse a la rápida urbanización del municipio.

Bajo el mandato de su alcalde, el municipio de Mexicali actualizó sus valores catastrales y abandonó el sistema de valores mixto, suelo y construcción, para adoptar un sistema basado exclusivamente en los valores de suelo. Con esta nueva estructura de cobro del impuesto predial, los ingresos del municipio en el ejercicio fiscal de 1990 superaron en 150 % lo recaudado en 1989 y significó un aumento en la relación total de ingresos, con lo que pasó del 3,48 al 7,62 % el porcentaje de ingresos provenientes del impuesto predial. Un sistema de impuesto predial con base suelo mostró ser más fácil y rápido de aplicar, identificando, clasificando y valuando el suelo de manera sencilla y objetiva, ya que se separa la plusvalía originada por el propietario en la construcción y se concentra en la plusvalía proveniente de las acciones colectivas y obras públicas.

Además, el sistema de impuesto predial base suelo aporta transparencia al proceso de valuación haciendo que cada contribuyente pague únicamente la razón de su ubicación en relación con la superficie de su propiedad.

Este ejemplo muestra cómo se puede relacionar la ubicación de un predio en relación con un espacio público que otorgue beneficios directos a aquellos que se encuentran a su alrededor y estableciendo un gravamen basado en la supercie del terreno, este es un acercamiento que ha mostrado ser efectivo en México. (Navarro, 2013)

Contribución Especial por Mejoras

La contribución especial se establece como una aportación a los gastos que ejecuta el Estado por la realización de una actividad de interés general, pero que beneficia especialmente a un sector de la población, o por la prestación de un servicio de interés general a una persona determinada.

Existen dos clases de contribuciones especiales: la contribución de mejoras y la contribución por gasto.

La contribución de mejoras es la más conocida y utilizada y es la que se paga por el especial beneficio que produce para un sector de la población, la ejecución de una obra pública de interés general, único tipo de contribución especial que reconoce y define la legislación fiscal mexicana, según lo previsto por el artículo 2.°, fracción III, del Código Fiscal de la Federación. La contribución por gasto, menos conocida y utilizada que la otra, es la que se paga por provocar un gasto o un incremento en el gasto público en virtud de que por la actividad que se lleva a cabo el interés general reclama la intervención del Estado para vigilar, controlar o asegurar el desarrollo debido de la actividad.

Se considera que el Estado debe exigir la contribución especial únicamente en el caso de aquellas obras de interés general, pero que benefician en forma específica a determinadas personas, siempre y cuando no se pueda recuperar el costo de la obra con su sola explotación. Es decir, deben quedar fuera obras como la construcción de un mercado, que aun cuando son obras de interés general que benefician particularmente a determinadas personas, su costo se puede recuperar mediante la explotación del mismo.

Impuesto sobre Fraccionamientos, Subdivisión y Fusión de Predios

Es un gravamen para la realización de fraccionamientos, sin importar su tipo. El objeto del impuesto es la realización de subdivisiones y relotificaciones de terrenos urbanos, así como la realización de fraccionamientos y condominios. El pago de este impuesto es contado a partir de la enajenación de la fracción o fracciones subdivididas o relotificadas. En este caso, se está sujeto a las mismas reglas que para el Impuesto sobre Traslado de Dominio se establece en el artículo 71 de la Ley de Ingresos del Municipio; cuando se autorice la subdivisión o relotificación, o bien cuando se publique la autorización de fraccionamientos y condominios.

En el caso de fraccionamientos y condominios, el impuesto se calculará aplicando la tasa que anualmente señale la Ley de Ingresos del municipio de que se trate, tomando como base el valor que resulte mayor entre el valor comercial, catastral o de operación. En la subdivisión y en la relotificación de inmuebles, el impuesto se calculará aplicando al valor de la fracción objeto de la subdivisión, una tasa equivalente al 50% de la que se fije para calcular el pago del impuesto sobre traslado de dominio.

Este impuesto se determina basándose en el tipo de fraccionamiento, su ubicación y superficie. Esta donación varía entre el 10% y el 20% (Zarzosa, 1997) del total del terreno

sujeto al impuesto y este sirve para dotar al municipio de áreas para la construcción de infraestructura necesaria para otorgar servicios públicos.

Muchos de los municipios en México contemplan el concepto de área de donación dentro de, según su marco normativo, la ley o reglamento de fraccionamientos y es por eso que se asocia intrínsecamente a fraccionamientos.

Se considera área de donación a la superficie de terreno que el desarrollador transmite al municipio, destinada para equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos habitacionales, de acuerdo a los porcentajes establecidos en la ley y reglamento que le rijan.

Muchas veces es en esta ley o reglamento donde se establecen las características que deben tener estas áreas de donación, como su ubicación respecto a la vialidad principal, superficies mínimas, etc.

Derechos por Permiso de Construcción

La licencia de construcción es una "autorización del urbanismo", esto es, permite edificar en un espacio con apego a las disposiciones en materia de urbanización. La licencia de construcción es uno de los medios por los cuales se puede garantizar que el interés general prevalezca sobre el interés individual de los propietarios: estos poseen fracciones del territorio, pero no pueden hacer uso de este derecho si no es de conformidad con el interés general. (Julien-Laferrière, 2009)

La licencia de construcción, o permiso de construir, generalmente se considera como el acto administrativo que constata la conformidad de un proyecto de construcción con las disposiciones legislativas y reglamentarias relativas a la ocupación del suelo y autoriza la realización del proyecto.

El cobro por dicho permiso se traduce en una ganancia para el gobierno local, incluyendo permisos por ampliación, reconstrucción, demolición de inmuebles y construcción. En ocasiones, los municipios adhieren a este impuesto los conceptos de alineamiento y número oficial, uso de la vía pública con materiales de construcción, excavaciones, etc.

El cobro del permiso toma como base los metros cuadrados de la superficie construida, a construir, remodelar o demoler; también llegan a utilizarse como base los metros cuadrados de la construcción.

Impuesto sobre Radicación

Es un impuesto poco común en el país, utilizado principalmente en el Estado de México. Es de carácter municipal y se impone a quienes se establecen de forma permanente, continua y habitual en inmuebles dedicados a actividades comerciales, industriales y de prestación de servicios. Está basado en el aprovechamiento de los servicios públicos generalizados, con motivo de la radicación. (Navarro, 2013)

El impuesto sobre radicación se calcula aplicando al número de metros cuadrados de construcción del predio en donde se ejerza la radicación o, en caso de que no exista edificación o esta no exceda del 15 % de la superficie total, a la cantidad de metros cuadrados del terreno, el factor (que va del 1,06 al 2,00) que resulte de considerar el sector tipo (habitacional popular, medio o residencial) y del municipio en que se localice el inmueble.

2.1.2 INCENTIVOS FISCALES FEDERALES

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) de México, en el marco de las reformas estructurales que ha llevado a cabo el Gobierno mexicano desde 2012, anunció en marzo de 2015 que devolverá el Impuesto al Valor Agregado (IVA) a proveedores de materiales y servicios de la construcción de vivienda, lo que podría reducir en hasta 1 y 3 % el costo de una casa o departamento.

Es preciso señalar que, pese a que la construcción de vivienda en México está exenta del pago de IVA, los proveedores de esta industria no lo están, por lo que terminan trasladando el costo a los desarrolladores.

Conforme a las resoluciones recientes del Poder Judicial mexicano, los servicios contratados por terceros por parte de los constructores de vivienda sí están sujetos a este impuesto. Este mecanismo consiste en un estímulo para que aquellos proveedores de la industria de la vivienda que ofrezcan un servicio a los desarrolladores reciban un estímulo igual al monto del IVA causado y no encarezcan el precio de la vivienda.

El apoyo solo se otorgará a proveedores formales, este estímulo solo aplica para la construcción de vivienda y no para otro tipo de construcción distinta a esta, por medio de un debido proceso de certificación. (DOF, 2015)

2.2 INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Hacen referencia a instrumentos regulatorios en la legislación urbana como elementos que establecen normas y reglas que dan sustento jurídico al sistema de planeación del desarrollo urbano, a través de los cuales se regulan las actividades que permiten a la autoridad establecer parámetros para organizar el uso del territorio de la ciudad y las interrelaciones que de ello se derivan. En México, el contexto permite aseverar que es necesario incorporar a las legislaciones locales, instrumentos que permitan la aplicación de zonificaciones de características más flexibles; así también, normas que impulsen la vivienda bajo esquemas innovadores y en zonas centrales, asociaciones público-privadas, normas de intercambios de beneficio y la transferencia de potencialidades, dado que solo se identifica al Distrito Federal como ejemplo de estas dos últimas.

2.2.1 ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP)

En el 2012, el Gobierno federal mexicano promulgó la Ley de Asociaciones Público Privadas, mediante la cual se regula de manera expresa el esquema bajo el cual el Gobierno (federal, estatal y municipal) puede celebrar contratos con privados para la realización de proyectos de prestación de servicios en los que los bienes necesarios son adquiridos, total o parcialmente, por los privados y el Gobierno paga en plazos de diez, quince o más años y al final recibe la infraestructura en operación.

La Ley de Asociaciones Público Privadas (APP) es una de las variantes de los esquemas de financiamiento que buscan integrar experiencias, recursos, habilidades y capacidades de los sectores público y privado para la realización de proyectos de inversión en infraestructura pública.

La Constitución mexicana prevé que el sector privado puede y debe concurrir con los sectores público y social al desarrollo nacional y obliga al poder público a que sus adquisiciones y enajenaciones, así como la prestación de servicios públicos por particulares, se realice a través de licitaciones públicas que aseguren las mejores condiciones económicas y productivas para el Gobierno.

El esquema de Asociaciones Público Privadas incrementa los recursos gubernamentales disponibles para el desarrollo de infraestructura al incorporar a inversionistas privados en el diseño, construcción, equipamiento, financiamiento, operación y mantenimiento de infraestructura pública, lo cual contribuye a la reactivación de inversiones y, por ende, incrementa la generación de empleos.

La Ley de Asociaciones Público Privadas contiene los elementos necesarios para brindar seguridad jurídica tanto a los particulares como al Gobierno, quien tiene la obligación de ser muy cuidadoso en la asignación de los recursos públicos.

La obligatoriedad de que la relación contractual sea “a largo plazo”, crea la necesidad de un análisis exhaustivo respecto a la viabilidad, rentabilidad y costos de los proyectos; el que el presupuesto respectivo se encuentre previsto expresamente en el Presupuesto de Egresos respectivo; la manera en la que el privado puede proponer el proyecto; el modo de llevar a cabo los concursos respectivos, son elementos de certidumbre que la ley otorga. Esta ley también prevé la participación de diversos órganos de gobierno para lograr llevar a cabo el proyecto. Esto significa que entre más dependencias y entidades se encuentren involucradas en el proceso de negociación y desarrollo contractual, así como en la fiscalización y revisión de la aplicación de los fondos respectivos, mayores serán las posibilidades de que no entre el favoritismo, la arbitrariedad y la corrupción.

Es de destacar que el clausulado obligatorio al que deben sujetarse las partes del contrato, cuanto más exhaustivo y superior a las reglas generales de la legislación común sea,

otorga mayor seguridad jurídica, sobre todo al Estado (al final, la carga de obligaciones del particular termina siendo mucho mayor que la del Gobierno). También permite a la banca comercial y de desarrollo canalizar recursos al desarrollo de infraestructura, vivienda y otros proyectos.

Ordena el desarrollo de infraestructura, porque los contratos que se realizan deben ser congruentes con el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, como son Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 y el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018.

Las inversiones e iniciativas del sector privado son una pieza fundamental para el desarrollo de los países, a través de la claridad de las leyes, reglamentos y en completa certeza jurídica, le permiten participar con el Estado en el desarrollo de proyectos que beneficien a los países a través de la detonación de la economía.

En la práctica, México promueve estas asociaciones en proyectos de gran envergadura, como infraestructura y superestructuras, requiriendo explorar más los ámbitos urbanos y esquemas de vivienda.

Las ventajas específicas que aporta el marco jurídico para el desarrollo de APP se pueden resumir en los siguientes puntos:

El contrato establece con claridad la distribución de riesgos entre el Estado y los particulares a lo largo de la ejecución y operación del proyecto. Los riesgos técnicos, de desempeño y financieros son transferidos a los privados, mientras que los riesgos relacionados con planificación estratégica y control normativo son asumidos por el Estado.

Modificación y prórroga:

Se introduce la posibilidad de modificar y ampliar los plazos y autorizaciones de los contratos ante contingencias no previstas, siempre y cuando no se trasladen riesgos diferentes de los originalmente pactados.

Arbitraje:

Se establecen reglas para dirimir diferencias de carácter técnico-económico por medio de mecanismos alternativos de resolución de conflictos y la vía judicial federal, lo que facilita la intermediación y resolución expedita de problemas de naturaleza distinta.

Propuestas no solicitadas:

Particulares pueden presentar propuestas sin que las dependencias y entidades hayan convocado a concurso, lo que permite ampliar el inventario de estudios y proyectos y permite a la iniciativa privada ser partícipe de propuestas de política pública en infraestructura.

Requerimientos de proyecto ejecutivo:

Se obliga a la dependencia o entidad interesada a emitir las concesiones, permisos o autorizaciones federales previas que se requieran, así como el análisis de rentabilidad social, viabilidad técnica y jurídica para determinar la conveniencia de utilizar un esquema de asociación público-privada.

Competencia internacional para concursos:

Podrán participar en las licitaciones públicas propuestas tanto nacionales como extranjeras sin distinción, y se le adjudicará el contrato a la mejor propuesta técnica y financiera.

Otra iniciativa presente en México se da a través del Programa para el Impulso de Asociaciones Público-Privadas en Estados Mexicanos (Piappem), del Fondo Multilateral de Inversiones (Fomin) del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el cual brinda apoyo técnico y financiero a las entidades federativas de México para crear las condiciones jurídicas, institucionales y técnicas necesarias para el desarrollo de proyectos de asociación público-privada de carácter estatal, a través de mecanismos alternativos a la inversión pública tradicional con el fin de que ofrezcan infraestructura y servicios: con altos niveles de calidad, que no podrían proveer con esquemas tradicionales, de manera más rápida y oportuna.

Por otro lado, el desarrollo de proyectos de APP puede ayudar a las administraciones a:

- Transferir riesgos inherentes a los proyectos que pueden ser atendidos
- Mejorar la planificación de la inversión
- Disminuir la presión presupuestaria requerida para el desarrollo de proyectos de gran alcance
- Experiencia internacional

En países como el Reino Unido, España, Irlanda, Australia, Canadá, Italia, Alemania, Portugal y Chile se han implementado con éxito proyectos tan diversos como: aeropuertos, hospitales, puertos marítimos, centros de readaptación, autopistas, carreteras libres de peaje, electrificación, escuelas, centros deportivos, presas, plantas de tratamiento de aguas residuales, recintos administrativos, transporte urbano.

Experiencia de APP en México

Proyectos para la Prestación de Servicios (PPS): Hospitales regionales de alta especialidad del Bajío y Ciudad Victoria.

Las carreteras libres de peaje Irapuato-La Piedad, Querétaro-La Piedad, Querétaro-Irapuato y Tapachula-Talismán, con ramal a Ciudad Hidalgo.

La Universidad Politécnica de San Luis Potosí.

Concesiones

El tren suburbano Buenavista-Cuautitlán.

Las autopistas Morelia-Salamanca, Tepic-Villa Unión y Saltillo-Monterrey.

Los libramientos de Matehuala, Mexicali, Tecpan y Libramiento Norte de la Ciudad de México.

Aprovechamiento de Activos

Paquete Centro-Occidente y Pacífico-Norte.

Proyectos de Inversión de Infraestructura Productiva con Registro Diferido en el Gasto Público (Pidiregas).

Proyectos para Pemex y la Comisión Federal de Electricidad. Durante los últimos años, las entidades federativas han realizado esfuerzos importantes para el desarrollo de proyectos de inversión pública con la participación de la iniciativa privada bajo los esquemas de concesión, contratación de servicios y obra pública y, más recientemente, bajo el modelo de proyectos para la prestación de servicios, los cuales se han visto concretados en proyectos como:

Distrito Federal:	Mejoramiento urbano y mantenimiento integral del Circuito Interior de la Ciudad de México.
Oaxaca:	Ciudad Administrativa del municipio de Tlalixtac.
Estado de México:	Centro Cultural Mexiquense de Oriente, libramiento Atizapán de Zaragoza-Nicolás Romero, ampliación y modernización integral de la vialidad Las Torres, puente vehicular en las avenidas Prolongación Madero y James Watt, circuito exterior mexiquense, viaducto elevado Bicentenario.
Zacatecas:	Ciudad de Gobierno de Zacatecas.

2.2.2 TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES

En México se identifica solo un caso de transferencia de potencialidades, este se presenta en el Distrito Federal y queda normado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, publicados el 24 de enero de 2004, así como por el Programa General de Desarrollo Urbano del D. F. y en cada uno de los programas delegacionales, en los cuales se determinan las áreas susceptibles de la aplicación de este instrumento, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización (CUS) y de ocupación del suelo (COS).

Este instrumento permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidades de construcción no edificados que le corresponden a un predio, según la normatividad vigente aplicable a favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del reglamento de esta ley, de los programas y a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Gobierno del Distrito Federal (Seduvi).

El sistema de transferencia de potencialidades es un instrumento de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, cuyo objeto es lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece la ciudad para generar recursos que se destinan al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano (principalmente, del Centro Histórico), así como de áreas de actuación en suelo de conservación. En su concepto reconoce áreas emisoras como zonas patrimoniales o áreas de conservación y áreas receptoras, que son áreas con potencial de desarrollo, de reciclamiento y áreas de integración metropolitana. (LDUDF, 2010)

Este esquema permite al propietario de un inmueble (público o privado) transferir su derecho de construir a otro edificio, o el potencial de desarrollo urbano de un espacio a otro. Ejemplo de esto son la calle Madero, en el Centro Histórico, Reforma o Kiosco Morisco en Santa María La Ribera, en el Distrito Federal. Las zonas de mayor demanda de transferencia son el Paseo de la Reforma y Santa Fe. De hecho, la Torre Mayor y el futuro edificio de BBVA Bancomer también deben su altura a este esquema.

Intercambios de beneficios

Se trata de beneficios que se ofrecen a los propietarios y desarrolladores a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad. Por ejemplo, un desarrollador puede recibir un determinado aumento en la densidad permitida, si proporciona espacios abiertos adicionales a los que está obligado, o si construye algún equipamiento o facilidades para los peatones.

Básicamente, se trata de un intercambio cuyas reglas de funcionamiento deben estar claramente establecidas, sobre todo en términos de las equivalencias entre lo que se ofrece y lo que se recibe. Para su operación, se debe establecer explícitamente el objetivo de los incentivos, que generalmente se asocian a la obtención de mejores usos del suelo o de un aumento en la intensidad de construcción, ya sea en área, en unidades o en altura, y

que debe ser compatible con el plan o programa de desarrollo urbano. Finalmente, deben reglamentarse los mecanismos de administración de estos intercambios.

También debe señalarse claramente el tipo de contraprestación que se espera recibir de los propietarios o inversionistas; por ejemplo, áreas libres, vivienda, equipamiento, etc., y se debe tener cuidado con el seguimiento de los compromisos establecidos, ya que sobre todo cuando existe cambio de administración, se corre el riesgo de que no se cumpla con lo convenido. Para tal efecto, se puede optar por:

- Vigilar los plazos y condiciones estipuladas, para que las autoridades y propietarios den cumplimiento a sus respectivas obligaciones.
- Que los propietarios o inversionistas paguen al gobierno local una aportación económica que se ingresará a la Tesorería y, aunque el beneficio económico no impacta directamente en la zona donde se emplazará el proyecto, sí se tiene certeza de que lo que ingresa a la hacienda local, beneficiará a la ciudad.

Con base en la suscripción de un convenio entre empresas privadas y las autoridades municipales se establecen las condiciones para la permuta del o los predios en donde las empresas se comprometen a proporcionar la infraestructura vial, equipamiento u obras urbanas y la aportación de terrenos para la construcción de viviendas dirigidas a la población de menores recursos. El marco jurídico y normativo en el que se sustenta es la Ley de Desarrollo Urbano del municipio o estado, por lo que requiere estar contemplada en el marco jurídico urbano.

Para su implementación, se conforma un Fideicomiso Privado de Garantía, Administración y Traslación de Dominio.

CONCLUSIONES

Los esquemas antes descritos refuerzan la importancia de los impuestos, cuyo objetivo principal es financiar el gasto público; replantear estos esquemas podría acercar a los gobiernos locales a tener una recaudación sana y efectiva, además de presentar de modo más real oportunidades que de, a través de estudios económicos y contando con el apoyo de la inversión privada, generar transformaciones a largo, mediano y largo plazos.

Replantear incluso la figura del gobierno local para impulsarlo como agencia urbana y de vivienda que posibilite y asuma una postura también de inversionista, el cual debe contemplar insumos y mejores prácticas en finanzas e inversiones, desde el apalancamiento (uso de deuda), como un buen empleo de fondos adquiridos, que sirva para aumentar las utilidades del gobierno local, la diversificación eficiente, repartiendo los recursos entre varias inversiones distintas a efecto de distribuir el riesgo y así reducir el riesgo total.

Generar costos de oportunidad, es decir, considerar que siempre hay varias opciones de inversión, percibiendo lo anterior como la tasa de rendimiento sobre la mejor alternativa de inversión disponible.

Este sería el rendimiento más elevado que no se ganará si los fondos se invierten en un proyecto en particular.

Contemplar estas y otras herramientas acercará a mejores esquemas de cómo hacer vivienda y ciudad, en dónde y qué tipo de proyectos costo-beneficio para cada ciudad, mejorando la toma de decisiones, en particular con las inversiones; ampliar la visión de la factibilidad y costo-beneficio; en prospectiva, plantear y ejecutar proyectos en pro de ciudades y gobiernos más eficientes con productivos esquemas como APP y Transferencia de potencialidades.

Es de vital importancia sentar las bases regulatorias que faciliten la ejecución de los proyectos urbanos y de vivienda; por ello, la existencia de instrumentos jurídicos, fiscales y administrativos deben facilitar su implementación.

Además de lo anterior, contemplar en la ley o reglamentos urbanos estatales o municipales el intercambio de beneficios, para lo cual, las instancias federales en la materia deberán facilitar la inversión privada y el rol del sector privado como desarrolladores no solo de vivienda, sino también de ciudad.

3

Esquema de vivienda social en áreas centrales

3

3.1 AMÉRICA LATINA

Actualmente, las principales ciudades de América Latina están en pleno proceso de recualificación de sus centros urbanos, en respuesta al crecimiento hacia las periferias, el cual ha sido desmesurado.

Para cualquier interesado en la ciudad resulta pertinente lo anterior, ya que más que una necesidad, se debe valorar la oportunidad que representa reconfigurar las áreas centrales generando oferta de suelo en áreas bien localizadas y servidas por infraestructura, servicios, equipamiento e incluso empleo, debiendo contemplar una serie de incentivos que anteriormente se expusieron; por una parte, mejores prácticas urbanas y, por otra, el empoderamiento de la administración local, su recaudación y el buen uso de estos recursos para la generación de más y mejores insumos para su ciudad, así como el acceso de la población al disfrute de estos.

Cada uno de los gobiernos locales, de acuerdo a sus necesidades, debe considerar esquemas para maximizar la recaudación de impuestos urbanos y de vivienda evitando los efectos sobre la especulación de la tierra y, por ende, sobre la eficiencia de los mercados del suelo y como una alternativa interesante para financiar el desarrollo urbano. (Smolka M. &., 2001)

A continuación se exponen casos de países en América Latina que se han atrevido a modificar paradigmas e impulsar mejores prácticas en vivienda social y desarrollo urbano, mismos que para el desarrollo del polígono en Veracruz, México, conviene conocer.

Chile y Colombia

Son los casos más significativos por el tiempo en el que se desarrollaron y se describe a continuación el tema más representativo.

3.1.1 CHILE

En materia de vivienda social, Chile ha sido pionero y sigue desarrollando acciones para disminuir un déficit habitacional que siempre ha constituido uno de los ejes fundamentales de la programación de sus políticas públicas. Los gobiernos de la Concertación que dirigieron el país entre 1990 y 2010, incorporaron a esta plataforma política la preocupación por el destinatario, la descentralización de los programas, aumentaron la producción de viviendas a nivel nacional, diversificaron la oferta pública en este ámbito y procuraron la modernización de la gestión. (Hevia, 2003)

Política de vivienda

De acuerdo con Mario Navarro, exdirector de la política de vivienda en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, una manera de comprender las etapas y producción de vivienda en este país es a través de lapsos, mismos que se transmiten a continuación:

De 1974 a 1984, Chile estableció las bases de la política de vivienda basada en la habilitación de mercados, destinando pocos recursos a los programas de vivienda, y el sector privado participó solamente en el suministro de vivienda para la clase media alta. Los recursos públicos no llegaron a los grupos más pobres, por lo que el déficit de la vivienda siguió aumentando.

De 1985 a 2001, la política se consolidó con una intervención estatal significativa. El terremoto que sacudió la zona central de Chile en marzo de 1985 marcó el máximo histórico de déficit de vivienda, llegando a más de un millón de unidades. Este suceso precipitó una mayor atención al diseño de programas de vivienda y subsidio, así como un aumento del nivel de recursos adjudicados a estos programas. Estos dos factores fueron decisivos para atraer al sector privado al mercado de vivienda social. La continuidad de las políticas de vivienda implementadas por gobiernos que dieron comienzo en 1990, representaron un esfuerzo estratégico para consolidar la confianza y los conocimientos que requería el sector privado para aumentar su participación en el mercado.

El gobierno continuó su función en la construcción y financiación de viviendas para amplios sectores de la población, y el enfoque de los recursos mejoró con respecto al período anterior.

De 2002 a 2004 se dio la implementación de la política de vivienda de habilitación de mercados. Aunque la política de la vivienda de Chile recibió reconocimiento internacional antes de 2001, solo el 25 % de sus recursos se adjudicaron a familias por debajo del nivel de pobreza. A ese nivel de rendimiento se habrían tardado 24 años en eliminar el déficit de vivienda. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, e**staba gastando más de la mitad de sus recursos en programas de construcción de vivienda directos y seguía funcionando como un banco, concediendo préstamos hipotecarios, aunque más del 70 % de los pagos estaban vencidos.** (División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, 2001)

Para mejorar el enfoque de su adjudicación de recursos, en 2002 el Minvu empezó la transformación más importante de su política de vivienda desde 1974, al mismo tiempo que dejó de conceder préstamos hipotecarios y abandonó la construcción directa de viviendas. En 2004, el 96 % de los recursos se dedicaba a programas de subsidio y solo el 4 % a programas de construcción.

Los programas de vivienda más importantes para familias urbanas, según esta nueva política de vivienda, se dan justo en este momento y con estas características: para los residentes más pobres, el Minvu creó un programa de subsidio llamado Fondo Solidario de Vivienda (Financiación para Viviendas Cooperativas) con un subsidio inicial de US$ 8 400 por hogar. Los solicitantes necesitan tener US$ 300 en ahorros y deben presentar una propuesta de vivienda específica.

El subsidio cubre el costo del suelo, la infraestructura y una unidad de aproximadamente 33 m^2 que contenga cuarto de baño, cocina, espacio multiusos y dormitorio. Esto se considera como la primera fase de una vivienda que se construirá paulatinamente con el tiempo. El permiso de construcción municipal está aprobado de antemano suponiendo una ampliación de la unidad a un mínimo de 51 m^2.

Las familias deben hacer las solicitudes en grupos organizados de al menos 10 hogares y con el apoyo de una organización gestora, que puede ser una municipalidad, una organización no gubernamental o una firma de consultoría registrada en el Minvu. El ministerio ya no decide dónde y qué construir, ya que los grupos familiares presentan sus proyectos y el Minvu selecciona los mejores desde los criterios de desarrollo social de diseño y urbanístico. La organización gestora recibe los fondos para desarrollar el proyecto, implementar un plan de acción social y ayudar a las familias con apoyo técnico para ampliar sus unidades.

Las familias no reciben ningún otro subsidio para la ampliación, pero como no tienen que pagar una hipoteca, pueden ahorrar para financiar los materiales y la mano de obra requeridos.

El programa es flexible y también acepta proyectos que comprendan la compra de viviendas o construcciones en espacios abiertos existentes dentro de una parcela para aumentar la densidad de las viviendas. El mecanismo de selección beneficia a las personas que compran viviendas usadas por sobre las que compran viviendas nuevas.

El objetivo fue abrir un nuevo mercado para el sector de ingresos muy bajos, haciendo posible que compraran las viviendas que habían sido construidas por el gobierno durante los 30 años anteriores.

Esta política también está considerada como una solución a los problemas tradicionales asociados con la mudanza de familias a nuevos proyectos urbanos en la periferia de las ciudades, lejos de redes sociales y laborales, más costosas a la hora de desplazarse al trabajo.

Este programa se concentra en las personas que viven por debajo del nivel de pobreza (aproximadamente, 632 000 hogares en Chile, equivalente al 19 % de la población). Se han concedido casi 30 000 subsidios de esta clase de 2002 a 2014.

El segundo programa de subsidios fue diseñado para personas de bajos ingresos por encima del nivel de pobreza, que eran los consumidores principales de los anteriores proyectos de vivienda desarrollados por el Minvu hasta 2001. Los subsidios pueden usarse para comprar viviendas nuevas o existentes o para construir una vivienda en su propio suelo. (INVI, 2001)

El subsidio es de US$ 4 500 para viviendas que cuestan US$ 9 000 o menos y disminuye linealmente hasta US$ 2 700 para viviendas hasta un límite de precio de US$ 18 000. Debido a las mejoras de crédito ofrecidas por el Minvu, seis bancos privados firmaron acuerdos para conceder préstamos hipotecarios para viviendas con un valor inferior a US$ 18 000.

La formulación de este segundo programa dirigido a personas de bajos ingresos contempló la reducción de los requisitos de alquiler y, con esto, permitir a los trabajadores informales tener las condiciones necesarias para aplicar y obtener préstamos hipotecarios.

Se incluyen tres mejoras de crédito en los acuerdos del Minvu con los bancos:

1. Subsidio para costos de cierre: se da al banco una cantidad fija entre US$ 300 (si el costo de la vivienda es de US$ 9 000 o menos) y US$ 120 (para valores de la vivienda de hasta US$ 18 000) por cada préstamo concedido para financiar una vivienda subsidiada.
2. Subsidio implícito: el Minvu garantiza que el préstamo se venda en el mercado secundario al 100 % de su valor nominal. Si no ocurre esto, el Minvu paga la diferencia al banco.
3. Seguro contra impago: en caso de ejecución de hipoteca, el Minvu garantiza que el banco recuperará el saldo de la deuda y el costo de los trámites legales.

El tercer tipo de subsidio es para viviendas de entre US$ 18 000 y US$ 30 000, para promover unidades para ingresos mixtos en proyectos de vivienda privados. El subsidio ofrece un capital inicial de US$ 2 700, pero las mejoras de crédito se eliminaron porque muchos bancos privados ya estaban originando préstamos hipotecarios en esta gama de precios.

Así pues, la política de vivienda chilena, desde 1974, hizo posible la incorporación de la participación del sector privado y mejorar la asignación de recursos al sector más pobre. Las decisiones tomadas, vertidas en políticas públicas en los últimos 30 años, permitieron identificar las funciones de diferentes actores sociales y económicos en el proceso. Y aunque Chile tardó más de 28 años en implementar completamente la política de vivienda de habilitación de mercados, sus efectos y el alcance en cuanto a familias con oportunidad para tener una vivienda digna, son ejemplo para otros países en cuanto al replanteamiento de las políticas públicas en esta materia.

El Programa de Repoblamiento, de la comuna de Santiago de Chile, es impulsado desde principios de 1990 por la Corporación para el Desarrollo de Santiago. Se trata de un

programa gestionado por los sectores público y privado, que se ha propuesto: repoblar y recuperar del abandono y deterioro el núcleo central de la ciudad; presentar alternativas de desarrollo e inversión inmobiliaria en una ciudad que se ha expandido en la periferia, y recuperar el papel residencial de esta zona.

El programa realizó también acciones de mejoramiento urbano: un parque de 30 ha, remodelación de plazas y remozamiento de fachadas de edificios antiguos. A partir de una primera experiencia financiada por el sector público, se consiguió atraer al sector privado y en doce años este programa había generado poco más de 42 mil viviendas. (INVI, 2008)

"Uno de los aspectos más innovadores de este programa es el uso de un subsidio de renovación urbana (mayor al subsidio habitacional que de manera directa otorga el Estado a familias cuya capacidad económica no les permite adquirir por sí solas una vivienda), que se basa en el reconocimiento de que los gastos directos de una vivienda nueva en la periferia urbana son once veces mayores a los de una vivienda en las áreas urbanas centrales (Aravena, 2005) pues allá se tienen que introducir las redes de infraestructura".

3.1.2 COLOMBIA

"Debemos entender que la ciudad se construye a sí misma y que la decisión técnico-política de intervenir en la ciudad conlleva una actitud de interpretación de los sucesos existentes, más que a imponer un modelo de ciudad 'terminado', hacia el cual dirigir los esfuerzos e inversiones; debe ser una gestión continua, cuya función es plantear grandes directrices y líneas de acción."

(Totoras, provincia de Santa Fe, Argentina. El plan como imagen deseada o como situación).

Plan Centro

Lo más relevante del Plan Centro para Bogotá es su integralidad, ya que involucra temas territoriales, ambientales, urbanos, sociales, culturales, económicos, financieros, políticos legislativos y físico-espaciales. Este plan contempla como eje la participación ciudadana y su interacción con los sectores público y privado, así como conservar el patrimonio histórico y favorecer la habitabilidad del centro atrayendo nuevos residentes de los diferentes estratos sociales; potencializando la oferta cultural del centro y convertirlo en punto focal del turismo, así como optimizar la movilidad y el acceso al centro. (AMB, 2010)

Tras la aprobación de la Ley 388 de 1997, con la que se reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial en Colombia, se establece un Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, con

el que se busca planear, a mediano y largo plazo, la estructuración del territorio; propuesta que buscaba organizar el territorio a través de piezas urbanas, las cuales se definen como grandes territorios que integran el área urbana, diferenciadas por su intensidad y distribución en usos, formas y dinámica, que están formadas por áreas de centralidad, tejidos residenciales y áreas de expansión.

Dichas piezas urbanas son: Centro Metropolitano, Tejidos residenciales norte y sur, Ciudad Norte, Ciudad Central y Ciudad Sur. (SH, 2004)

A partir de la definición de estas piezas urbanas, en el ordenamiento territorial se desprenden más adelante los planes zonales para Bogotá, con los que se busca planear a largo plazo la organización del territorio de cada pieza. Dentro de estos se encuentra el Plan Zonal Centro de Bogotá (PZCB), para una parte de la pieza urbana Ciudad Central. Para empezar, "El Plan Zonal del Centro cubre 1 730 ha en 4 localidades, en las que se encuentran 9 Unidades de Planeamiento Zonal y 591 barrios". (SPD, 2007)

El plan pretende articular esta zona al desarrollo de la ciudad y la región (ciudad-región), es decir, unirse al desarrollo económico de la globalización, la integración de mercados y los cambios tecnológicos y de los medios de transporte. Eso implica una red de relaciones entre empresas, proveedores, subcontratistas, clientes, universidades, centros de investigación, de innovación y desarrollo y demás instituciones, concentradas geográficamente, y en condiciones de competencia y cooperación. (Aguirre, 2012)

De esta forma, el desarrollo de la ciudad no queda a cargo únicamente de la intervención del Estado, sino a cargo del trabajo conjunto con otros grupos sociales. Se propone además que políticas públicas como esta, respondan a las necesidades de las empresas y demás agentes sociales.

Es por eso que la propuesta del PZCB está ligada, a su vez, a la Mesa Regional de Planificación Territorial y al Consejo Regional de Competitividad de Bogotá/Cundinamarca, presentando a la ciudad como un elemento que puede favorecer el entorno empresarial y social que beneficie el aprendizaje, la inclusión social y la innovación económica. (SPD, 2007)

Objetivos del Plan

1. Integrar el centro con la ciudad y la región mediante el mejoramiento de las condiciones urbanas, lo que permitirá incrementar la población mediante el aumento de la oferta de vivienda, impulsar actividades productivas, mejorar la seguridad y preservar el patrimonio cultural.
2. Recuperar el espacio público, promover la vivienda en el centro, atraer las actividades terciarias superiores, mejorar la accesibilidad y movilidad así como la imagen urbana del centro.

El Plan Centro fue adoptado en octubre de 2007 a través del Decreto 492. Es liderado por la Empresa de Renovación Urbana (ERU), entidad vinculada a la Secretaría del Hábitat, que tiene carácter distrital, y se enmarca dentro de la normatividad establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). (AMB, 2010)

Para la implementación y gestión del Plan Centro se organizó una campaña de comunicación, formación y participación en la gestión de proyectos denominada "En el Centro ¡yo cuento!".

Esta campaña generó espacios de diálogo entre la comunidad, sus representantes y la Administración Distrital, que permitieron identificar las necesidades y limitaciones, y debatir los intereses de cada una de las partes involucradas en la puesta en marcha de los proyectos y programas de la Operación Estratégica y el Plan Zonal del Centro de Bogotá. (AMB, 2010)

También se contó con incentivos para atraer a habitantes que ocuparan inmuebles de conservación (en realidad, no estaba circunscrito al centro histórico sino que abarcaba otras zonas de preservación, pero las dos terceras partes de los inmuebles susceptibles de gozar de este beneficio estaban en La Candelaria).

La delimitación del Centro Histórico bogotano, evidentemente, se somete a la parte más antigua de la ciudad y La Candelaria no se encuentra dentro de esta zonificación, es contigua al centro; sin embargo, cuenta con un carácter histórico importante que le valió un tratamiento especial y ser considerada dentro de las acciones que se realizarían para el PZCB.

El esquema a implementar consistía en la exención del impuesto predial y de las eventuales contribuciones de valorización que, en Bogotá, suelen ser de consideración con aquellos residentes que habitan y mantienen en buen estado inmuebles declarados como sujetos de conservación (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2000). Para operar y ejecutar esta política, el distrito creó la Empresa de Renovación Urbana, una entidad estatal (municipal) pero regida por el derecho privado, encargada de configurar y adelantar operaciones urbanas sobre zonas de renovación, especialmente en el centro; adquirir por las distintas vías que le proporciona la ley, los terrenos e inmuebles necesarios para ello; ejecutar las obras correspondientes; asociarse bajo distintos esquemas con empresarios y otros agentes privados, y coordinar las acciones de diversas agencias distritales concernidas con sus proyectos. (Jaramillo, 2007)

Las acciones contempladas para el desarrollo de esta política se han clasificado en las siguientes categorías:

1. MACROPROYECTOS

Refiere a acciones de gran envergadura que buscan impactos profundos que transformen la dinámica de sectores amplios del centro o de la ciudad en su conjunto.

La operación de más impacto que se ha desarrollado en la ciudad en los últimos tiempos, el sistema de transporte masivo conocido como TransMilenio, que tiene una escala urbana relevante, ya que abarca toda la ciudad. Desde luego, tiene un efecto importante sobre el centro, pues mejora sensiblemente su accesibilidad desde zonas muy alejadas.

En lo que concierne propiamente a la recuperación del centro, el macroproyecto de mayor significación lo constituye el Parque del Tercer Milenio, una vasta operación de renovación urbana que consiste en crear en una de las zonas más deprimidas del centro, un parque metropolitano de 14 ha (Jaramillo, 2007). Este proyecto de ciudad se da por iniciativa pública entre la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, empresa vinculada a la Secretaría de Hábitat; la Secretaría Distrital de Planeación, y TransMilenio S. A. (ERU, 2015)

Es así como la empresa Renovación Urbana incorpora al proyecto Plan Centro, el macroproyecto en torno a la estación de TransMilenio, que a la vez incluye a los propietarios residentes, pues existe un alto porcentaje de vivienda de interés social en una zona céntrica con usos complementarios y servicios; además, garantiza la preservación de los bienes más importantes del área.

Para el desarrollo del mismo fue necesaria la demolición de edificios y casas, por lo que el Distrito de Bogotá recurrió a la compra de dichos inmuebles.

El proyecto en torno de una estación subterránea de TransMilenio contempla 220 viviendas de interés social y viviendas para diferentes estratos, oficinas, comercio, hoteles, equipamientos y estacionamientos. (ERU, 2015)

2. PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA

Consisten en intervenciones de conjunto sobre áreas específicas del centro, que articulan distintas acciones para su recuperación, utilizando la figura que proporciona la Ley 388 de los planes parciales. Se han delimitado varios de estos planes y algunos se están implementando: Plaza España-Hospital San José, Cementerio Central, barrio San Martín, barrio Las Cruces, estación de la Sabana.

3. PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO

Son acciones de mediana escala que contribuyen a transformar el espacio público para impactar la dinámica inmobiliaria y urbana de sus alrededores. Uno de los más destacados es la operación conocida como Eje Ambiental, que consiste en la intervención de una de las avenidas que cruzan el corazón del centro: la avenida Jiménez, dándole un tratamiento uniforme y semi-peatonal, recuperando un hilo de agua que pretende conservar en la memoria el hecho de que subterráneamente corre por allí el río San Francisco, paradigmático en la historia de la ciudad.

Para evitar la especulación de suelo se formulan los proyectos desde la Empresa de Renovación Urbana, que, como se ha mencionado anteriormente, está vinculada a la Secretaría de Hábitat del Distrito de Bogotá, así como también la responsable de comprar los predios, inmuebles y suelo es la Alcaldía Mayor de Bogotá, por lo que las empresas privadas se ven animadas al tener las condiciones óptimas para el desarrollo de los proyectos de vivienda, infraestructura y equipamiento. Estas se ven beneficiadas por la plusvalía generada al habilitar el entorno.

4. PROYECTOS ESPECIALES

Se trata de acciones puntuales de distinto carácter, generalmente pequeños, que tienen el propósito común de dinamizar el centro: intervenciones focalizadas en el espacio público, restauración de monumentos e inmuebles significativos, renovación y ampliación de redes de servicios públicos, vialidad e infraestructura, acciones sociales sobre grupos que impactan significativamente la dinámica del centro.

Como parte de una actuación urbana integral, se mira la vivienda; la propuesta es desarrollo de vivienda multifamiliar, comercio complementario a las actividades del sector y la articulación con las actividades del centro cultural, dado que busca elevar la calidad de vida y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en el centro de Bogotá.

La inversión distrital en acciones de recuperación del centro

Para facilitar el desarrollo de vivienda se instrumentan también los planes parciales donde se plasma el uso de suelo habitacional orientado a vivienda de ingreso medio y bajo, se fomenta a través del desarrollo de este sector, dado que los programas de vivienda social establecen en su universo de aplicación esta zonificación, así como las regulaciones sobre edificabilidad y mezcla de usos dadas por el distrito permiten construcciones iguales o superiores a cinco niveles y las normas que condicionan el uso a desarrollo de vivienda.

Con esto los beneficiarios de programas de vivienda social en el centro ampliado reducen sus gastos por desplazamiento, por encontrarse cerca de las fuentes de empleo y servicios urbanos. Igualmente, la cercanía a las plazas de mercado busca facilitar y reducir gastos por sostenimiento a los hogares de bajos ingresos, a la vez que contribuye al fortalecimiento de los tejidos existentes asociados a la economía popular.

3.2 MÉXICO

A continuación se exponen una serie de casos que se han valido de instrumentos que favorecen la redensificación para facilitar el desarrollo de vivienda, vista esta como una pieza intrínseca cuando se habla de proyectos de renovación urbana integral.

Los casos expuestos son ejercicios que instrumentan una política que impulsa que la gente vuelva a vivir en zonas centrales, por lo que se debe pensar en dotar de servicios públicos de calidad, de tal suerte que la gente no solamente tenga un incentivo económico de un subsidio a la vivienda. Este tipo de estrategias miran al propietario del lugar como beneficiario directo de este planteamiento de uso de suelo.

3.2.1 CASO: BANDO 2, DISTRITO FEDERAL

Como se mencionó en el capítulo 1, el Bando 2 en el Distrito Federal fue y sigue siendo un ejemplo con aciertos y errores de dónde partir en cuanto a política habitacional y la orientación del desarrollo inmobiliario.

Este refiere a la aplicación de políticas y lineamientos para frenar el crecimiento urbano hacia la periferia urbana, con el objeto de evitar la ocupación del suelo de conservación y repoblar las cuatro delegaciones centrales de la ciudad: Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

Parte de la estrategia del Bando 2 se instrumentó a través de los programas del Instituto de Vivienda (INVI) del Gobierno del Distrito Federal, que son:

- Vivienda en conjunto.
- Vivienda en lote familiar, en donde las organizaciones sociales tienen una participación determinante en la producción social de vivienda, así como las organizaciones civiles, que son reconocidas con la categoría de operadores de los programas de vivienda. Organizaciones sociales tienen una participación determinante en la producción social de vivienda, así como las organizaciones civiles, que son reconocidas con la categoría de operadores de los programas de vivienda.

Para instrumentar dicho bando se generó la Ventanilla Única en donde se expedía en un plazo relativamente corto, un Certificado Único que definía la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, vial, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo, para conjuntos habitacionales menores a 200 viviendas.

Dentro de los aspectos positivos de esta medida, se revirtieron las tasas de crecimiento poblacional negativas de dos (Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo) de las cuatro delegaciones centrales del D. F. (según el Conteo de Población y Vivienda de 2005) y se frenó la tasa negativa de crecimiento en las otras dos delegaciones (Benito Juárez y Venustiano Carranza). Además, se logró reactivar el mercado habitacional para diversos estratos socioeconómicos, se incentivó la construcción de vivienda en zonas degradadas, se redujeron los tiempos de los trámites y se logró la recuperación de predios que por mucho tiempo permanecieron abandonados o que sus construcciones tenían un gran deterioro físico.

Sin embargo, no se tomaron las previsiones necesarias para no rebasar la capacidad de soporte de los sitios donde se aplicó, lo que dio lugar a cortes de energía eléctrica por la falta de capacidad de las fuentes de suministro eléctrico, así como de agua potable. Adicionalmente, dentro de las deficiencias en la instrumentación de este mecanismo, se provocaron controversias de naturaleza jurídica y un desequilibrio en los precios del suelo, que se incrementaron considerablemente en las cuatro delegaciones centrales, además de que la vivienda construida no llegó al segmento que se pretendía. (Kunz, 2009)

3.2.2 CASO: ZONAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (ZODES)

La Ciudad de México vivió un acelerado proceso de urbanización sin una planeación estratégica adecuada, que en los últimos 16 años obedeció a un propósito eminentemente recaudador y no a un modelo que fomentara la reasignación de recursos económicos en su zona de origen. Por lo tanto, el desarrollo de la ciudad no tenía una vocación definida.

A fin de generar ciudades más compactas en las que se respeten las vocaciones económicas y sociales de los barrios, el Gobierno del Distrito Federal creó las Zonas de Desarrollo Económico y Social (Zodes).

Las Zodes son áreas que se desarrollan por asociaciones estratégicas cuyas condiciones de ubicación, usos de suelo, equipamientos y otros activos intangibles de gobierno, potencian y generan inversión e infraestructura social para recuperar, urbanizar y redensificar la zona con servicios públicos, dotándola de conectividad y movilidad, para elevar el valor patrimonial de sus habitantes.

Sus principios son: compactación, crecimiento vertical y forma de vida de barrio.

OBJETIVOS

1. Fomentar el ordenamiento territorial.
2. Mejorar la calidad del espacio donde se vive y se trabaja.
3. Ciudadanizar el desarrollo.
4. Reconstruir el tejido social.

Metodología

El modelo de barrio temático consiste en identificar una zona de la Ciudad de México que sea susceptible de ser re-urbanizada, siguiendo la vocación del barrio.

Se convoca así a miembros de la sociedad, empresas, académicos y a otros actores territoriales para que, de manera colaborativa, se defina la estrategia para mejorarla.

Con base en la vocación de la zona, su potencial de desarrollo y su posición territorial, económica y social con respecto a la zona metropolitana, se determina una Zona de Desarrollo Económico y Social (Zodes).

1. Zona de infraestructura pública vocacional, cuya actividad genera recursos no tributarios y servicios que atraen e incentivan a la sociedad, creando empleo, capital humano y calidad de vida que incrementa los ingresos tributarios.
2. Zona de habitabilidad y servicios, que permite que la gente pueda vivir cerca de donde trabaja y cuente con servicios públicos de salud, cultura, comercio, espacios públicos de calidad, educativos, entre otros.
3. Zona de transición, que se beneficia en forma directa de los impactos positivos generados y que permite inversiones diversificadas y protegidas.

La elaboración de la estrategia incluye una descripción del polígono (ubicación, superficie, demografía, uso de suelo), la determinación del instrumento legal (redefinición de los usos de suelo, objetivos de movilidad e infraestructuras), determinación de las áreas y elementos integradores (determinación de los proyectos urbanos a desarrollar), levantamiento de necesidades sociales y económicas (demandas actuales e históricas de los habitantes del barrio), plan de movilidad (vialidad, transporte público y privado, transporte no motorizado, peatonal), impacto ambiental (estrategias para la sustentabilidad), empleo especializado (infraestructura), acciones sociales y de impacto (consecuencias en el terreno y en los ciudadanos) (Zodes, 2013). La participación conjunta entre el sector público y el privado para la generación de infraestructura urbana resulta esencial para el desarrollo económico y social de la ciudad. La participación del sector privado en esta metería, bajo la rectoría del Estado, permite orientar la inversión privada en zonas de la ciudad que resulten estratégicas para el desarrollo y crecimiento de la ciudad.

La estrategia planteada a través de Zodes resulta innovadora dado que se plantean un conjunto de instrumentos, tanto jurídicos como financieros que permiten, por un lado, obtener los recursos financieros para el mejoramiento y la ampliación de la infraestructura urbana al interior de las Zodes, y por otro lado, que las plusvalías derivadas de estas nuevas infraestructuras puedan ser redistribuidas entre los actuales propietarios del suelo y por la administración de la ciudad.

Lo que se busca no es únicamente generar plusvalías, sino que también estas sean redistribuidas entre los diversos actores que la generan, mediante inversión, propiedad, normatividad y consumo.

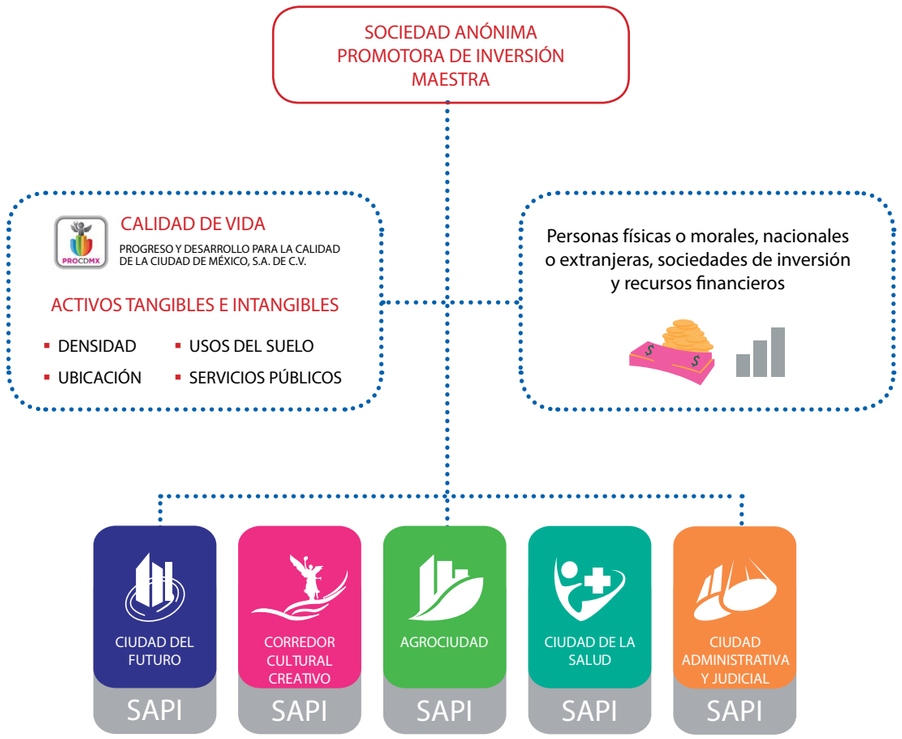
Financiamiento

La estrategia de las Zodes prevé la conformación de Sociedades Anónimas Promotoras de Inversión (SAPI) para agilizar la gestión financiera de los proyectos. Estas son sociedades mercantiles constituidas bajo la Ley General de Sociedades y son consideradas como el medio idóneo para recibir inversión proveniente de capital privado.

Esquema de Sociedad Anónima Promotora de Inversión Maestra (SAPI) para el D. F.:

La propuesta de desarrollo de las Zodes contempla la constitución de una SAPI Maestra para la ejecución de iniciativas relacionadas con el proyecto en su conjunto. Además, para cada uno de los polígonos de desarrollo se conformará una SAPI, cuyo esquema se definirá a partir de las particularidades de cada Zodes. (Zodes, 2013)

ESQUEMA DE SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN MAESTRA (SAPI) PARA EL D. F.



MODALIDADES DE FINANCIAMIENTO

1. Certificados de Inversión de Desarrollo Económico y Social.
2. Certificados de Capital de Desarrollo.
3. Contratación para realizar obra pública.
4. Empresas de capital conjunto Franquicias Públicas.
5. Modelo de inversión para servicios públicos. Modelos mixtos.
6. Otorgamiento de concesión.
7. Proyectos de prestación de servicios inversos.
8. Proyectos de Prestación de Servicios (PPS).
9. Vehículos de capitalización.
10. Vehículos de financiamiento colectivo.

3.2.3 CASO: POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, DISTRITO FEDERAL

En el Distrito Federal, los polígonos de actuación permiten la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidades de desarrollo, así como la relotificación de los predios sin cambiar las disposiciones de la zonificación asignada.

Estos instrumentos tienen por objeto la reorganización del espacio urbano y la regeneración urbana. Buscan el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo cuando se requiere el replanteamiento de la estructura urbana y la reorganización de los usos y destinos del suelo, en cuyo caso se requiere presentar un proyecto de diseño urbano en el que se defina la relotificación y las aportaciones de los diferentes predios participantes para la vialidad y el equipamiento.

En caso de no requerir áreas específicas para destinos del suelo, los propietarios donarán a la Administración Pública del Distrito Federal, los terrenos destinados al equipamiento o infraestructura urbana, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la ley y su reglamento, debiendo estar libres de gravámenes. Además de que la ejecución de las obras o instalaciones que se deban realizar, estarán a cargo de los propietarios. (Sedesol, 2010)

La donación de suelo para infraestructura y equipamiento se regula al delimitarse el Polígono de Actuación y acorde a la Ley de Desarrollo Urbano del D. F., la ejecución de los proyectos urbanos y obras se realiza a través de algún sistema de actuación: social, privado o por cooperación, los cuales tienen por objeto articular la acción de los actores públicos, social y privado de acuerdo con las necesidades, recursos financieros disponibles y colaboración de los sectores participantes.

Propietarios de predios ubicados dentro de un área de actuación, pueden asociarse entre sí o con la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal, a través de cualquiera de las figuras establecidas en su legislación civil o mercantil vigente. (LDUF, 2010)

Marco jurídico, institucional y normativo

La aplicación del instrumento polígono de actuación se determina en los programas de Desarrollo Urbano definidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en su Reglamento, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de enero de 2004; sin embargo, no se plasma la delimitación de los mismos, solo se indica en cuáles zonas se pueden constituir y que deben cumplir la normatividad en materia de usos e intensidad del suelo establecida en dichos programas.

Promotor y actores participantes

Los polígonos de actuación pueden ser promovidos por un particular o por la administración pública, para lo que se requiere presentar un proyecto de diseño urbano en el que se defina la relotificación y las aportaciones de los diferentes predios participantes para la vialidad y el equipamiento.

La ejecución de los proyectos urbanos y obras debe realizarse a través de algún sistema de actuación: social, privado o por cooperación, los cuales tienen por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado de acuerdo con las necesidades, recursos financieros disponibles y colaboración de los sectores participantes.

Los propietarios de los predios ubicados dentro de un área de actuación, pueden asociarse entre sí o con la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal, a través de cualquiera de las figuras establecidas en su legislación civil o mercantil vigente.

Hasta el momento, los polígonos de actuación solo se han utilizado para hacer viables proyectos que no eran posibles en las condiciones normativas existentes, predominando la relocalización de usos del suelo y de la intensidad de construcción, así como a la relotificación, limitando su aplicación a dos o tres predios, desaprovechando la potencialidad que tiene este instrumento, ya que podrían permitir la regeneración integral de áreas de la ciudad en franco deterioro, que cuentan con infraestructura y servicios, ya que sería conveniente reconocer la atribución que tiene el Estado de asignar los derechos de desarrollo y pedir una contraprestación por su asignación.

Instrumentación de los polígonos de actuación

Una parte fundamental para este tipo de herramientas es la instrumentación, el D. F. se ha valido de este esquema para facilitar desarrollo cambiando usos e intensidad del mismo.

A continuación se plasman los requerimientos para poder instrumentar los polígonos de actuación:

1. En la Ley Orgánica Delegacional para el caso del Distrito Federal, en el apartado relativo a las facultades y atribuciones de las secretarías de Finanzas y de Desarrollo Urbano de las delegaciones, establece el concepto de polígonos de actuación.
2. Es de vital importancia incorporar la definición y el mecanismo de operación de los polígonos de actuación, incluyendo los distintos sistemas de actuación: social, privada o por cooperación, en la Ley de Desarrollo Urbano Estatal y su Reglamento; en la Ley de Ingresos estatal, en la Ley de Hacienda Municipal y en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Municipal correspondiente.
3. En la Ley de Ingresos deberá señalarse, además, que el monto recaudado por concepto de la constitución de polígonos de actuación, debe aplicarse a la reorganización física del espacio de la zona donde se generó.
4. Establecer en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Delegacional correspondiente, dónde es factible la aplicación de polígonos de actuación, así como los requerimientos para su constitución y operación, entre los que se encuentra la coordinación necesaria con las diferentes instancias involucradas en la nueva definición territorial derivada de la constitución del polígono, por ejemplo: el registro público de la propiedad, las áreas de vialidad, desarrollo urbano, obras, catastro, entre otras.
5. La ejecución de los proyectos urbanos y obras se realizarán por alguno de los sistemas de actuación: social, privada o por cooperación, los cuales tienen por objeto articular la acción de los sectores público, social y privado, según las necesidades, los recursos financieros disponibles y la colaboración de los sectores participantes.
6. En los polígonos de actuación que se pretenda la generación de una estructura urbana que ordene y reorganice el espacio público, se requiere la elaboración de un proyecto de diseño urbano en el que se definan la relotificación y las aportaciones de los diferentes predios participantes para la vialidad y el equipamiento.
7. Indicar cómo y cuánto se cobra a los inmuebles que participen en la constitución de un polígono de actuación en el Código Financiero del Estado.
8. El cobro de este impuesto se hará a través de la Tesorería Municipal/ Delegacional.
9. El pago de esta contribución debe efectuarse al momento de obtener la autorización para la constitución del polígono de actuación.

3.2.4 FIDEICOMISO DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES

Esta es una herramienta de gestión utilizada para transmitir el potencial de desarrollo extraído de una zona predeterminada, a un destinatario ubicado en una zona también predeterminada. Esta zona previamente determinada y delimitada es denominada como Zona Emisora de Potencialidad y puede ceder derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificada a un predio receptor de este potencial. El predio receptor (ubicado en una zona receptora de potencialidad previamente determinada) podrá entonces incrementar los niveles de edificación sujetándose a los usos de suelo y normas de ordenación permitidos por los programas de desarrollo urbano que correspondan a la zona. (RLDUDF, 2004)

Además, como lo establece el artículo 57 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el predio receptor deberá realizar una aportación al fideicomiso para la realización de obras en beneficio y fomento equilibrado del desarrollo urbano. Una zona preferente para recibir los recursos captados por el fideicomiso es el Centro Histórico de la Ciudad de México por medio del Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, que se encarga de proveer de atención y mantenimiento a dicha zona.

El fideicomiso ha servido como una herramienta para capitalizar el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México y representa un mecanismo digno de emular para financiar el desarrollo en otras ciudades del país, dado que permite una mayor eficacia en el uso de los recursos recaudados.

Para su aplicación, se establecen las áreas emisoras, que son las de conservación patrimonial y las de actuación en suelo de conservación, así como las áreas receptoras, que son las áreas con potencial de desarrollo, con potencial de reciclamiento, de integración metropolitana y donde apliquen las Normas de Ordenación General N.° 10 (alturas máximas en vialidades, en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales) o N.° 12 (Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano), contempladas en la Ley de Desarrollo Urbano y del ALDF (2003). (LDUDF, 2010)

Los predios receptores de potencialidad adquieren superficie edificable mediante el incremento de niveles de edificación, o la disminución de superficie de área libre, sujetándose siempre a los usos del suelo permitidos por los programas de desarrollo urbano correspondientes.

En el caso del suelo urbano, se calculan los derechos excedentes potenciales en intensidad de construcción de un predio a otro, prevista por el programa aplicable. En suelo de conservación, se calculan los valores ambientales del predio emisor, para aplicar en el predio receptor, los recursos que resulten de la potencialidad ambiental transferible. Compete a la Secretaría del Medio Ambiente determinar los valores ambientales potenciales que pueden ser transferibles. (Seduvi, GDF, 2005)

Este ejemplo muestra cómo por medio de un mecanismo administrativo como un fideicomiso, se pueden recaudar, manejar y reinvertir los recursos por medio de buenas prácticas traducidas en: intensidad de los usos del suelo, estableciendo con análisis previo la zona emisora y receptora para absorber determinados impactos y beneficios.

3.2.5 INSTRUMENTACIÓN DE INTERCAMBIO DE BENEFICIOS, D.F.

Como se mencionó anteriormente, se trata de beneficios que se ofrecen a los propietarios y desarrolladores a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad. Es un intercambio cuyas reglas de funcionamiento deben estar claramente establecidas, sobre todo en términos de las equivalencias entre lo que se ofrece y lo que se recibe.

Para su operación se debe establecer explícitamente el objetivo de los incentivos, que generalmente se asocian a la obtención de mejores usos del suelo o de un aumento en la intensidad de construcción, ya sea en área, en unidades o en altura, y que debe ser compatible con el programa de desarrollo urbano. Finalmente, deben reglamentarse los mecanismos de administración de estos intercambios. (Sedesol, 2010)

En el caso del Distrito Federal, la experiencia refiere a este instrumento para ofrecer alternativas para la integración vial para reducir los conflictos viales en la zona poniente del Distrito Federal (delegaciones Álvaro Obregón, Magdalena Contreras y Cuajimalpa).

Para abordar la problemática, el Gobierno del Distrito Federal inició en 1999 las gestiones para la construcción de tres puentes vehiculares que permiten intercomunicar la zona poniente de la ciudad, además de la dotación de suelo para vivienda de interés social, con la intervención del sector privado, a través de un Sistema de Actuación por Cooperación, bajo un esquema de permuta, dado el interés del sector privado por adquirir un predio de 387 712,00 m^2 propiedad del Gobierno del Distrito Federal (GDF), denominado Ex-Reclusorio Poniente (R-42), ubicado en la zona.

Con base en la suscripción de un convenio entre las empresas privadas y el GDF, se establecieron las condiciones para la permuta del predio en donde las empresas se comprometen a proporcionar la infraestructura vial (tres puentes vehiculares) y la aportación de terrenos para la construcción de 4 300 viviendas dirigidas a la población de menores recursos. (Sedesol, 2010)

El marco jurídico y normativo en el que se sustenta es la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en el DOF el 9 de enero de 1996 y sus reformas y adiciones publicadas el 23 de febrero de 1999 en la Gaceta Oficial del D. F. Para su implementación se conformó un Fideicomiso Privado de Garantía, Administración y Traslación de Dominio (GODF, 2007). Cabe señalar que es en este año donde se contempla su incorporación a la Ley de Desarrollo Urbano, pues esta ley sufre su última reforma el 24 de marzo de 2015. (GODF, 2015)

Este esquema se perfila como una opción para poder ejecutar obras de equipamiento, infraestructura y vivienda, para dar viabilidad al uso de este instrumento es necesario

incluir las reglas de operación del intercambio, así como un mecanismo de supervisión del cumplimiento de los compromisos adquiridos por las partes, dado que para este caso la construcción de los puentes sí se realizó, pero lamentablemente, las viviendas no se construyeron por falta de un seguimiento a los acuerdos establecidos al darse los cambios de gobierno en el Distrito Federal.

3.2.6 CASO: FIDEICOMISO CIUDAD SOLIDARIDAD, NUEVO LEÓN

El proyecto surgió como una respuesta a la creciente demanda de vivienda de la población de ingresos medios y a las altas tasas de crecimiento natural y social de la población del área metropolitana de la ciudad de Monterrey, no obstante, es un ejemplo que se puede aplicar a los sectores más desprotegidos. Este Fideicomiso se constituyó en mayo de 1994, es de mencionar que desde el año 2014 se encuentra adscrito al Instituto de la Vivienda, derivado de la fusión que se dio entre este instituto, Fomento Metropolitano para la Vivienda de Monterrey (Fomerrey) y el Fideicomiso Ciudad Solidaridad.

El proyecto se llevó a cabo en un predio de 809 ha, de origen ejidal, que fue expropiado para ser destinado a usos urbanos y la tierra fue aportada por el Gobierno del Estado a un fideicomiso. Posteriormente se establecieron contratos de asociación en participación con promotores privados, para llevar a cabo la urbanización y edificación de viviendas. (Estado de Nuevo León, 2014)

Para esto se elaboró un plan maestro en donde se establecieron los usos y destino del suelo, de tal forma que se realizara un proyecto financieramente autosuficiente, que permitiera la integración urbana de espacios para vivienda, industrias, comercios, servicios, así como para actividades cívicas, culturales y recreativas.

El diseño urbano-arquitectónico se fundamentó en el desarrollo integral de la vivienda, que debería contar con el equipamiento urbano necesario, se diseñó y aplicó un reglamento de imagen urbana para conservar la identidad y costumbres propias de la región, así como para homogeneizar la imagen del conjunto.

Además, se implementó un esquema de comercialización en función de las características de la población considerada como demanda real, y de las plusvalías generadas a raíz de la ejecución de cada obra. La estrategia de comercialización consistió en reservar las zonas que presentaban la mayor plusvalía para ser vendidas al final del proceso, ya que esto propiciaba una mayor rentabilidad, primero se ofertó la zona habitacional, posteriormente la industrial y por último, los usos comerciales.

La ejecución de las obras dio origen al establecimiento de asociaciones con promotores privados, quienes construyeron la infraestructura primaria y secundaria, a cambio de predios baldíos para edificación de vivienda. Para el inicio de las obras se otorgó un crédito como capital semilla para el desarrollo de la primera etapa. Con el desarrollo de la preventa el fideicomiso obtuvo recursos para continuar con la ejecución de las obras subsecuentes, adoptando el mismo esquema hasta la conclusión del desarrollo. (Kunz, 2009)

3.2.7 CASO: POLÍTICA FEDERAL URBANA ACTUAL, PROGRAMA PROCURHA

El Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) se enmarca dentro de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) del Gobierno federal mexicano. Surge de la necesidad de atender la política urbana y de vivienda en las áreas centrales de las ciudades mexicanas, haciendo énfasis en aquellas cuyos centros han sido abandonados, despoblados o experimentan algún proceso de desvalorización urbana.

El Procurha parte de un polígono de intervención dentro de un barrio en la ciudad central y un Plan de Acción que contiene el conjunto de acciones que, respecto del ordenamiento territorial, permite a la autoridad local la toma de decisiones políticas y técnicas destinadas a programar las diversas intervenciones que tienen lugar en todo el territorio dentro de su jurisdicción.

Dos ámbitos de gran importancia para lograr el éxito de los polígonos Procurha, son la gestión y coordinación referentes a intervenciones a cargo tanto de actores públicos como privados, ambos en sus diversas dimensiones y modalidades, así como las decisiones que toman la forma de proyectos, programas e instrumentos que son los que, en definitiva, posibilitarán la materialización de estas ideas acerca del repoblamiento, el crecimiento y la transformación de la ciudad y que precisarán cuantitativamente las expresiones cualitativas del plan.

LOS OBJETIVOS DEL PROCURHA SON:

A Concentrar acciones y recursos de los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad y el sector privado en territorios con potencial de desarrollo.

B Rescatar y utilizar los predios abandonados, subutilizados o baldíos para implementar soluciones habitacionales que permitan generar vivienda intraurbana y desarrollos inmobiliarios de diversos tipos.

C Mejorar el entorno urbano, la economía y las prácticas sociales de un sector de la ciudad, mediante acciones concretas orientadas a mejorar el ambiente, la ocupación del suelo, la utilización o dotación de infraestructura, equipamiento, la conectividad, la movilidad, la imagen urbana y el desarrollo económico.

El programa enfoca sus esfuerzos en polígonos centrales, preferentemente en barrios completos o porciones territoriales bien localizadas, comunicadas que ya cuenten con infraestructura y equipamiento, es decir, colonias o barrios dentro de las áreas centrales.

Para el desarrollo óptimo de esta estrategia el Procurha se apoya en doce líneas de acción, las cuales son:

1. **Vacantes urbanas:** reconocimiento de los predios con oportunidad de desarrollo dentro de un polígono definido, a fin de proponer y dar el uso más rentable.
2. **Usos del suelo:** prevé la modificación o creación de la instrumentación (planes o programas) que permitan liberar alturas, usos, coeficientes, a fin de garantizar el desarrollo del polígono.
3. **Participación, equidad e inclusión social:** Involucra a través de un comité vecinal a los habitantes de dicho polígono, academia, iniciativa privada y demás interesados a conocer, opinar y contribuir con las propuestas y desarrollo de la estrategia.
4. **Apropiación y habitabilidad del espacio público:** información y trabajo constante entre autoridades y comunidad, con la finalidad de mejorar con su ayuda la percepción de su barrio, generando identidad y arraigo.
5. **Espacio público:** revitalizar a través de proyectos puntuales las áreas de convivencia y encuentro dentro el polígono; incluye plazas, calles, parques, deportivos, etc.
6. **Conectividad digital:** proveer todo espacio público de conexión gratuita a internet.
7. **Movilidad y accesibilidad:** generar proyectos para la mejor conectividad, desplazamientos seguros y eficientes, promoción de transporte no motorizado, accesibilidad universal, configuración de vías (secciones viales, andadores peatonales, ciclovías, BRT, Centros de Transferencia Modal, etc.). Educación vial, desvincular el automóvil de la vivienda, entre otros.
8. **Sustentabilidad:** mejores prácticas y uso de tecnologías para la vivienda y el barrio.
9. **Vivienda:** promoción e inclusión de esquemas de vivienda para todos los segmentos socioeconómicos dentro del polígono, privilegiando usos mixtos y alta densidad.
10. **Corredores económicos:** localización y potenciación de avenidas, calles o corredores comerciales que contribuyan al flujo de bienes y personas y por tanto, sumen a la economía local.
11. **Inmuebles con valor histórico, artístico o patrimonial:** cuidado y plan de recuperación y mantenimiento de los inmuebles que posean dichas características, con el fin de que contribuyan a la identidad del barrio e incluso a generar turismo.
12. **Imagen urbana:** promover una lectura limpia, coherente y armoniosa dentro del barrio a través de los elementos del paisaje urbano.

La Sedatu diseñó dicho programa en 2014 arrancando con polígonos piloto en cuatro ciudades mexicanas, siendo Veracruz una de estas.

CONCLUSIONES

Debido a la vasta cantidad de ciudades que existen en México y los contrastes entre ellas, cada esfuerzo e iniciativa tiene que responder a una problemática determinada. Pese a esto, México tiene interesantes propuestas sembradas que poco a poco han ido modificando los esquemas y la manera de abordar a los entes tan dinámicos como las ciudades, cosechando de a poco éxitos relevantes.

Es de resaltar que la realidad que enfrentan las ciudades latinoamericanas es muchas de las veces homogénea y por lo tanto, conviene revisar qué y cómo se hace frente a los retos que exigen el territorio y su población en los últimos tiempos, por lo que el bagaje anterior sirve como punto de sana comparación y aprendizaje a partir de la experiencia de otras ciudades hermanas en el continente.

El tema de déficit de vivienda y, en general, la generación y financiamiento de la misma, aqueja a todos los países de América Latina, el caso especial de Chile supone un ejemplo del cambio de paradigma y su aplicación a las políticas públicas que en treinta años han podido rendir frutos reduciendo el déficit, implementando nuevos esquemas no solo de financiamiento sino de distribución y prototipos modulares, promoviendo la adjudicación de las familias con su patrimonio de manera responsable y crecimiento paulatino de acuerdo a las posibilidades de cada una de estas.

En el ámbito urbano, la experiencia de Colombia es evidente a través de las propuestas de recuperación de espacio público, la generación de intervenciones a pequeña, mediana y gran escala y su interconexión, haciendo de todos los esfuerzos una gama de megaproyectos para sus ciudades, los cuales resultan emblemáticos pues a modo de prueba y error, Colombia se atreve a experimentar en sus ciudades vistas como laboratorios urbanos, las propuestas que los gobiernos, los inversionistas, la academia y la sociedad tienen para mejorar la habitabilidad.

Con respecto a los ejemplos mexicanos, son especialmente rescatables las soluciones a partir de las figuras normativas y fiscales, lo que en esencia se traduce en la capitalización del gobierno local y con esto, la apertura a más y mejores proyectos para la ciudad.

De manera puntual, el Sistema de Transferencia de Potencialidad del Gobierno de la Ciudad de México, utilizado en principio para la regeneración del Centro Histórico, resulta pertinente en este ejercicio, debido al instrumento de gestión para la promoción de un desarrollo urbano que aprovecha al máximo el potencial de lotes o predios vitales para el desarrollo de un polígono, así como el manejo e implementación de los fondos recaudados para un fin común.

Documento sintético que, con base en un análisis de potencial económico de la zona a intervenir, contenga propuestas para su activación económica y productiva.

4

Contexto económico y análisis del potencial de Veracruz

4

El estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, por su posición geográfica, abarcando gran parte del golfo de México y la explotación de sus recursos naturales, principalmente el petróleo, ha tenido una economía creciente, lo que le ha permitido destacarse a nivel nacional y avanzar escalones en su competitividad; pero dicho crecimiento es aún insuficiente para generar los empleos que demanda la población, e inducir un crecimiento sectorial y regional más equilibrado.

Veracruz tiene importantes proyectos en marcha que están dinamizando su economía, con altas expectativas para los próximos años; proyectos que representan una oportunidad para materializar inversiones, fomentar nuevos mercados y posicionar un ambiente más favorable y de mayor certidumbre para los negocios. Igualmente, los grandes proyectos abren la puerta a una mayor integración comercial y productiva, que actualmente es muy limitada en sectores como el energético (Petróleos Mexicanos-Pemex y Comisión Federal de Electricidad-CFE) y otros más del sector privado, especialmente para el puerto de Veracruz.

En 2010, la población en Veracruz era de más de 7,6 millones de habitantes, equivalente al 6,8 % de la población total del país, constituyéndose como la tercera entidad más poblada de México, solo por debajo del Distrito Federal y el Estado de México. Su economía es la quinta más importante, en 2009 contribuyó con el 4,8 % del Producto Interno Bruto nacional (PIB).

Por su posición geográfica privilegiada, recursos naturales y potencial económico, Veracruz ha sido históricamente uno de los pilares del desarrollo nacional.

Su contribución es especialmente importante en la producción de alimentos, extracción de petróleo y sus derivados, construcción, algunas manufacturas como el acero y bebidas, así como en servicios logísticos y de turismo.

Por su situación geográfica en el golfo de México, el estado de Veracruz tiene una ubicación privilegiada para el desarrollo de actividades portuarias y logísticas multimodales.

Se anticipa un incremento sostenido de la carga en los puertos del golfo de México. Las estimaciones indican que con un crecimiento promedio anual del PIB nacional del 4,0 %, la demanda para mover contenedores en los puertos de esta región del país aumentaría a una tasa anual promedio de 8,8 %, lo que implica que la carga general, especializada y en contenedores, requerirá mayor infraestructura e inversiones.

Si bien las oportunidades en el golfo de México y los proyectos en marcha son múltiples, las expectativas se concentran en los puertos de Veracruz y Tuxpan.

Actualmente existe una competencia intensa entre las diferentes entidades federativas por materializar grandes proyectos de inversión en sectores estratégicos, especialmente aquellos vinculados a la inversión extranjera directa (IED). Es conocido que países como Brasil, China, India, Panamá y Perú, entre otros, tienen programas financieros amplios de apoyos e incentivos a la inversión en sectores de su interés, conscientes de que captar inversiones productivas tiene un repago de largo plazo en cuanto a la generación de empleos, derrama económica e impuestos.

> *"Buena parte de los incentivos específicos son responsabilidad de los gobiernos locales, en especial, contribución en tierra y predios industriales, aportación de infraestructura básica, vinculación con el sector académico y beneficios fiscales como prediales e impuestos a la nómina".*

4.1 MUNICIPIO DE VERACRUZ

Es conocido como la "Puerta de México al mundo", ya que el puerto ha sido y es el más importante del país desde sus inicios en la época virreinal hasta hoy. Históricamente, esta ciudad y puerto destaca por haber sido fundada por Hernán Cortés, encontrándose en la región por la que los españoles desembarcaron para emprender la conquista de Tenochtitlan. Además, ha recibido el nombramiento de "Cuatro veces heroica" por decreto presidencial, a raíz de haber enfrentado cuatro distintas invasiones extranjeras.

Este municipio es el más grande e importante del estado de Veracruz, así como la ciudad central que da nombre a la zona metropolitana de Veracruz. Tiene el puerto marítimo comercial más importante de México. Con una población de 552 156 habitantes para 2010.

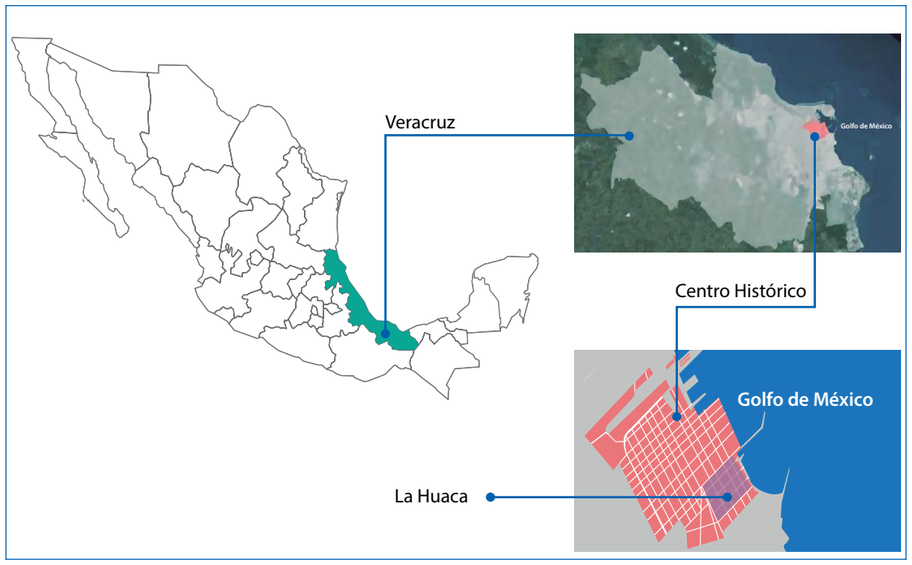
El municipio de Veracruz pertenece a la región económica Sotavento (SFPV, 2011) (planicie costera). Sus ingresos provienen principalmente del comercio, puesto que es un puerto comercial, seguido del turismo que es también una actividad relevante incluyendo el turismo de negocios; en esta ciudad se realiza el Carnaval de Veracruz, el cual es considerado el más importante de México.

Actualmente se realiza la ampliación del puerto, la cual aumentará cinco veces más su capacidad y su tamaño, así como la derrama económica que conlleva el aumento de las actividades portuarias. Otras actividades relevantes son la industria automotriz, la siderúrgica y la pesca. El 2,01 % de la población municipal se dedica al sector primario, el 24 % al sector secundario y el 67 % al sector terciario.

4.2 CENTRO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ

El reciente rescate del Centro Histórico de Veracruz ha sido un ejemplo integral en cuanto a la recuperación de inmuebles, espacio público, mejores prácticas administrativas, urbanas, económicas y, por ende, sociales, lo cual ha dignificado un centro histórico de alta jerarquía para todo el país y para los locales el orgullo de fortalecer su identidad y arraigo; lo anterior ha permitido empezar a posicionarlo nuevamente en cuanto a destino turístico, cultural, histórico empresarial y productivo aun en un estado donde existen ocho zonas metropolitanas y se tienen otros centros competitivos como el del vecino municipio Boca del Río, de a poco y con líneas contundentes, el centro va recuperando y ofreciendo interesantes propuestas para los locales y los foráneos. Algunos temas relevantes que aún están en proceso de desarrollo, son: la movilidad urbana y oferta de transporte público de calidad, el despoblamiento y la baja densidad dentro y hacia los barrios inmediatos, entre ellos La Huaca.

La concentración de actividad comercial y servicios es evidente, lo cual ha sido una fortaleza pues mantiene la vitalidad del mismo centro, aunado a la instalación de la ruta del turibús, la recuperación de hitos emblemáticos del puerto, el ordenamiento del comercio, la reconfiguración vial, la ornamentación en el paisaje y la reciente oferta cultural hacen de este centro un destino imperdible con buen futuro.



4.3 BARRIO LA HUACA

El barrio La Huaca, colindante con el centro, representa una oportunidad no solo para recuperarlo, sino para destinar actividades complementarias a las que oferta el mismo Centro Histórico, con posibilidades de generar un efecto dominó dentro de la red de barrios que conforman al municipio de Veracruz.

Con una arquitectura única en la vivienda de madera y colores llamativos, sus festejos populares y, sobre todo, por el destacado papel que sus habitantes han desempeñado a lo largo de la vida política, social y cultural del puerto de Veracruz, el barrio La Huaca es uno de los asentamientos populares más representativos del folklore jarocho y reservorio de una identidad forjada a través de 300 años de historia. Habitado desde la Colonia por esclavos de origen africano que levantaron sus viviendas en las márgenes del río Tenoya, utilizando los maderos provenientes de los naufragios, el barrio La Huaca constituyó el único hogar posible para las miles de personas que, a partir de 1800, arribaron al puerto de Veracruz para incorporarse a las actividades portuarias y al comercio, huyendo del hambre, la esclavitud y la miseria rural.

De ser un bohío contiguo al cementerio de los menesterosos, poblado apenas por 500 esclavos negros y mulatos durante el siglo XVII, La Huaca se convirtió, al finalizar la fortificación de Veracruz en 1790, en el barrio de los pescadores, de los jornaleros y cargadores, de los pregoneros, de las lavanderas, de los artesanos y los músicos, de los inmigrantes que empeñaron la fuerza de sus cuerpos en los muelles y posicionaron al puerto como uno de los más importantes de América.

Esta porción céntrica de la ciudad de Veracruz incluye monumentos históricos reconocidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), tales como el Baluarte de Santiago, la iglesia Cristo del Buen Viaje, el edificio de la Beneficencia Española y los vestigios de un antiguo cementerio.

El INAH ha reconocido oficialmente la autenticidad de tres patios de vecindad del siglo XIX: “San Nicolás”, “San Salvador” y “La Favorita”, este último considerado como uno de los más antiguos de América Latina. Sus viviendas de madera, de 3,15 por 7 m, fueron originalmente construidas para servir como galeras de peones y esclavos y constituyen un testimonio de la antigua Ciudad de Palos, nombre que se le daba al Veracruz extramuros. El barrio La Huaca ha sido también escenario de algunos de los sucesos más relevantes del siglo XX: en sus calles se llevó a cabo la revuelta civil contra las tropas estadounidenses que invadieron el puerto en 1914; en el interior de sus patios se gestó el movimiento inquilinario de 1922, también llamado “la rebelión de las mujeres”.

En sus plazas y salones se bailó y cantó, por primera vez en México, al ritmo del son, del danzón, de la rumba y el guaguancó. Toña “La Negra”, Agustín Lara, Manuel “El Negro” Peregrino, Pedro Domínguez “Moscovita” y José Macías “El Tapatío” son algunas de las figuras que nacieron, vivieron o se inspiraron en La Huaca para ejecutar sus obras musicales.

Actualmente, es notable el deterioro físico de los inmuebles que conforman el barrio; el principal reto que enfrentan tanto autoridades como habitantes es la conservación de su patrimonio, entendido este no solo como el conjunto de rasgos arquitectónicos que lo caracterizan, sino como un verdadero entramado social de historias, folklore e identidad, un estilo de vida forjado a través de tres siglos y caracterizado por la hospitalidad y la apertura a las influencias externas y, paradójicamente, por un celoso encierro de las costumbres y el espacio físico. (Carvallo, 2013)

4.3.1 ANÁLISIS ECONÓMICO DEL BARRIO LA HUACA

Como muchos centros de las ciudades mexicanas, Veracruz, al pasar el tiempo, ha visto en la configuración de su centro: un sitio productivo, cambios en los usos del suelo, despoblamiento y deterioro, hasta llegar a este momento, donde el Gobierno de la República, con apoyo del estatal y municipal se esfuerza en recuperar el área más importante de su historia, cultura e identidad, tratando de regresar la vida a este espacio.

En este ámbito es relevante señalar que, dentro de la existencia de los centros, en las ciudades se experimentan también transformaciones en la estructura económica, sobre todo en las últimas décadas cuando México se ha tercializado, es decir, las actividades de los sectores primario (agricultura, pesca, minas) y secundario (minero, industrial, energético) son menos significativas, mientras que la actividad terciaria (comercial, turística, financiera, transportes, comunicaciones) representa, según inegi, 62,5 % del PIB y 62 % del empleo nacional.

La posición de los centros y su vocación de reunir y concentrar, ha fortalecido los usos comerciales y de servicios. Veracruz presenta una fuerte actividad comercial y a pesar de la cercanía con el barrio La Huaca, la dinámica económica no está vinculada a este.

PLANO 1

POLÍGONO DEL CENTRO CON COMERCIO

SIMBOLOGÍA

Centro Histórico • Actividad económica:

- Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas.
- Comercio al por menor.
- Comercio al por mayor.
- Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales.
- Construcción.
- Corporativos.
- Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final
- Industrias manufactureras
- Información en medios masivos
- Minería
- Otros servicios excepto actividades gubernamentales
- Servicios de apoyo a los negocios y manejo desechos y servicios de remediación
- Servicios de esparcimiento cultural y deportivo, y otros servicios recreativos.
- Servicios de salud y asistencia social
- Servicios educativos
- Servicios financieros y de seguros
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles.
- Servicios profesionales, científicos y técnicos
- Transportes, correos y almacenamiento
- Agricultura, cría y explotación de animales; aprovechamiento forestal, pesca y caza.

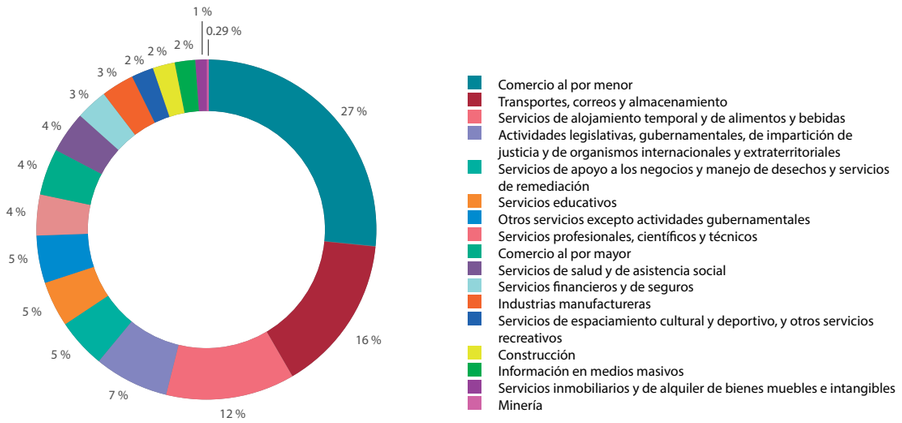
Manzanas Colonias

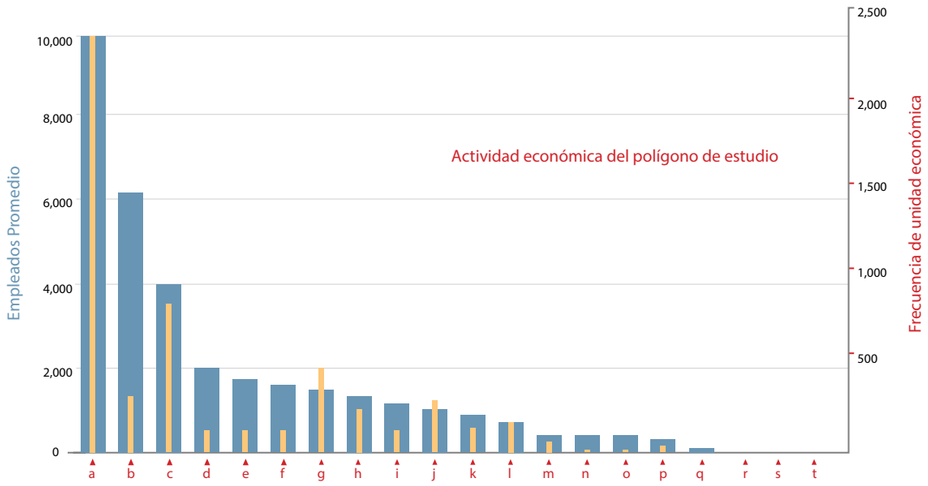
0 250 500 metros

GRÁFICA 1

ACTIVIDAD ECONÓMICA

La gráfica circular muestra una predominancia por actividades ligadas al comercio y servicios. Mientras que la gráfica de barras confirma que en personas empleadas, estas actividades presentan también mayor número de unidades económicas, es decir, la relación es directa entre empleo y unidad económica.





a. Comercio al por menor
b. Transportes, correos y almacenamiento
c. Servicios de alojamiento temporal y de alimentos y bebidas
d. Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales
e. Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación
f. Servicios educativos
g. Otros servicios excepto actividades gubernamentales
h. Servicios profesionales, científicos y técnicos
i. Comercio al por mayor
j. Servicios de salud y de asistencia social
k. Servicios financieros y de seguros
l. Industrias manufactureras
m. Servicios de espaciamiento cultural y deportivo, y otros servicios recreativos
n. Construcción
o. Información en medios masivos
p. Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
q. Minería
r. Corporativos.
s. Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final
t. Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza.

POLÍGONO CENTRO HISTÓRICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA	EMPLEADOS PROMEDIO	FRECUENCIA [NÚMERO DE UNIDADES ECONÓMICAS]
Comercio al por menor	10 300	2 165
Transportes, correos y almacenamiento	6 001	268
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	4 357	670
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	2 501	84
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1 872	92
Servicios educativos	1 797	101
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	1 705	419
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1 655	234
Comercio al por mayor	1 577	109
Servicios de salud y asistencia social	1 373	234
Servicios financieros y de seguros	1 115	145
Industrias manufactureras	1 032	241
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	616	73
Construcción	605	18
Información de medios masivos	578	19
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	362	48
Minería	75	1
Corporativos	11	2
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	11	2
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	3	2
	37,546	4,929

PLANO 2

RANGO DE EMPLEO

En el polígono del Centro Histórico, en tanto al rango de empleo que otorgan las unidades económicas, podemos concluir que en su mayoría son establecimientos que se mueven en rangos de 1 a 5 personas, es decir, microempresas.

SIMBOLOGÍA

Centro Histórico

Rango de personal ocupado

- 1 a 5 personas
- 6 a 10 personas
- 11 a 30 personas
- 31 a 50 personas
- 51 a 100 personas
- 251 y más personas

Manzanas

Colonias

0 250 500 metros

Los micronegocios, definidos también como microempresa o pequeña empresa, son aquellas empresas operadas por una persona natural o jurídica, bajo cualquier forma de organización o gestión empresarial, y que desarrollan cualquier tipo de actividad de producción o de comercialización de bienes, o de prestación de servicios. (Camacho, 2014).

SUS CARACTERÍSTICAS SON:

A. El propietario o propietarios de la empresa laboran en la misma.

B. El número total de trabajadores y empleados no excede de diez personas.

C. El negocio puede dedicarse a actividades industriales, de comercio y/o servicios.

En México, las microempresas soportan gran parte de la economía, pues son un motor de crecimiento económico y de empleo fundamental para el país ya que, de acuerdo a resultados del último censo económico del Inegi:

1. De cada 100 empresas mexicanas, 96 son microempresas.
2. Contribuyen con el 40,6 % del empleo.
3. Aportan el 15 % del PIB.

Es muy importante señalar que la competitividad y productividad de las microempresas, sobre todo de las de tipo tradicional, está siendo amenazada por la incorporación de modernos conceptos de negocio, que evidencian: (Camacho, 2014)

- Limitada profesionalización.
- Crecimiento desordenado.
- Rezago tecnológico.
- Altos consumos de energía.

- Imagen comercial descuidada e insalubre.
- Administración informal.
- Limitados accesos al financiamiento.

EJEMPLOS DE MICROEMPRESAS MEXICANAS:

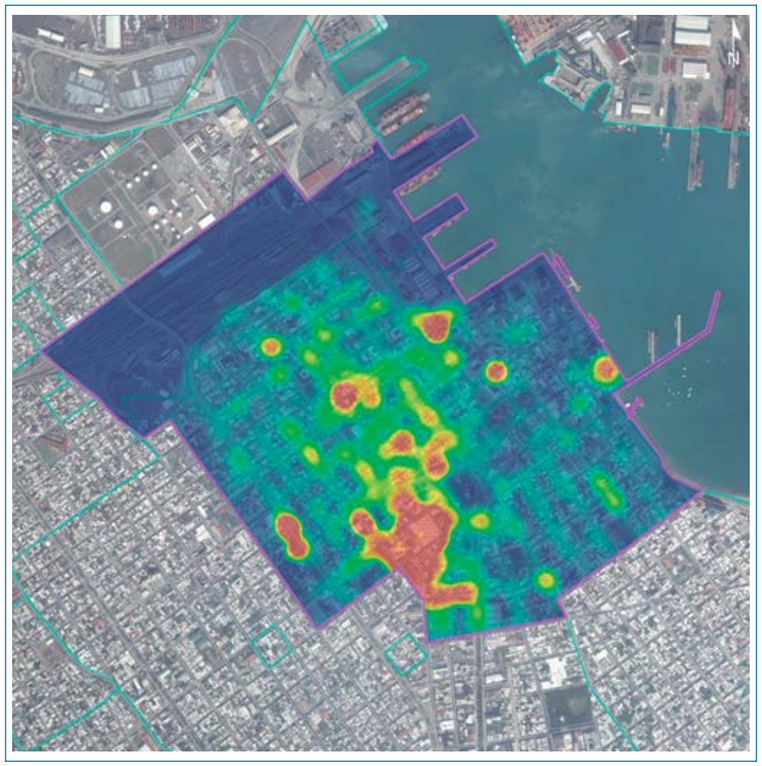
- Tiendas de abarrotes y misceláneas.
- Tortillerías y molinos de nixtamal.
- Papelerías.
- Salones de belleza.
- Panaderías.
- Talleres mecánicos.
- Farmacias.
- Carnicerías.

PLANO 3

CONCENTRACIÓN DE EMPLEO

Ligado al mapa anterior, esta representación permite observar las disparidades de la actividad económica dentro del polígono del centro del municipio, y la concentración de la actividad en torno al ancla que representa el equipamiento del mercado Hidalgo, y su área colindante.

Los otros puntos que sobresalen son servicios, en su mayoría hoteles, o vinculados a la actividad turística y comercial.



SIMBOLOGÍA

Centro Histórico

Concentración de empleo

Alta

Baja

Mza_EU

Colonias

0 250 500 metros

Concentración de empleo

Las unidades económicas nos permiten reconocer el número de establecimientos en el polígono, pero aún más importante, nos permite conocer la cantidad de personas que se emplean en la zona, que a su vez determina el valor económico del centro, no solo por el intercambio de bienes, sino porque representa la fuente de ingresos de familias, la dinámica socioeconómica y, por lo tanto, la relevancia de estas porciones territoriales dentro del contexto municipal, con esto se pueden generar estrategias puntuales que potencien dichas actividades y la derrama económica a través de proyectos de inversión y apoyos al comercio formal.

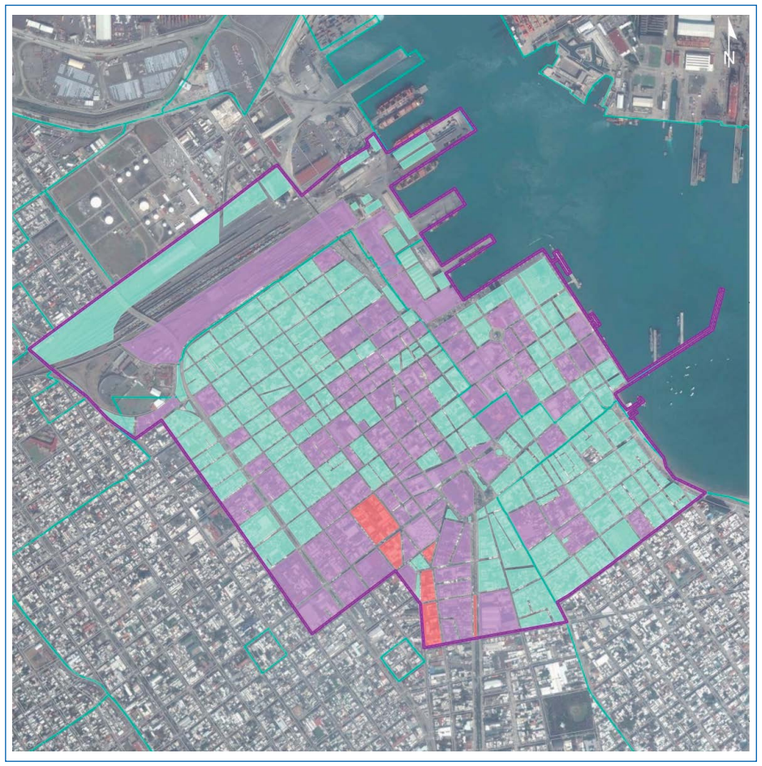
Dentro del centro, el suroeste representa la máxima concentración de actividad, esto se debe al mercado Hidalgo y los locales comerciales y servicios que lo circundan. Se encuentra localizado entre las calles Guajardo, Mier, Terán y Morelos. Actualmente existen más de 450 locales, en los que se pueden encontrar una gama inmensa de productos, artículos, etc. Además, las personas que venden en este mercado son locatarios que pertenecen a la tercera y cuarta generación que instituyó este establecimiento popular desde sus inicios.

Este mercado Hidalgo es un hito dentro del centro de Veracruz, por su historia, por su oferta y por ser un concentrador de empleo formal e informal; actualmente se está realizando la remodelación del mismo con el fin de aprovechar los locales abandonados, ordenar el ambulantaje y dotarlo de mejor infraestructura para su correcto funcionamiento, saneamiento y gestión de residuos.

PLANO 4

COMERCIO SEMIFIJO

En el centro se localizan actividades comerciales en puestos semifijos, los cuales son definidos como: locales generalmente construidos de lámina o madera sin cimentación, destinados a la venta de mercancías que se ubican y permanecen habitualmente sobre la acera y operan en horarios variados durante el día o la noche. Incluye las casetas donde se expenden revistas y periódicos, flores, dulces, así como la venta de alimentos. Es relevante, porque el comercio semifijo es muy común en México, muchas ciudades tienen reglamentos para regular esta actividad a través de la definición de horarios, registro, pago de derechos, obligaciones de los dueños, giros, prohibiciones, ocupación de servicios, entre otras.



SIMBOLOGÍA

- Centro Histórico

Presencia de comercio semifijo

- Todas las vialidades
- Alguna vialidad
- Ninguna vialidad
- Mza_EU
- Colonias

0 250 500 metros

PLANO 5

COMERCIO AMBULANTE

Esta información extraída del "Estudio de Entorno Urbano" de Inegi, el cual no precisa un levantamiento unidad por unidad, pero ofrece de modo cualitativo la presencia de comercio ambulante sobre la vialidad que circunda las manzanas del polígono del centro.

En este caso, hacia el suroeste (mercado Hidalgo) se concentra gran parte de este tipo de comercio, permeando su área inmediata, se revela también la presencia del mismo hacia el malecón y se disminuye la actividad considerablemente hacia el noroeste.

SIMBOLOGÍA

Centro Histórico

Presencia de puestos ambulantes

Todas las vialidades

Alguna vialidad

Ninguna vialidad

Manzanas

Colonias

0 250 500 metros

Comercio ambulante

El comercio ambulante incluye tianguis, mercado sobre ruedas, voceadores y vendedores de artículos en las esquinas y cruceros viales.

La regulación del comercio en la vía pública es uno de los temas pendientes en la agenda de la mayoría de los municipios del país. Si bien el Inegi presenta cifras sobre la magnitud del comercio en la vía pública a nivel nacional, debe señalarse la dificultad para obtener cifras confiables a nivel local.

La problemática asociada al comercio en la vía pública es vasta, pero destaca la falta de contribución al erario y los efectos sobre el comercio establecido.

En la explicación de la existencia de un sector informal amplio en una economía como la mexicana, se identifican tres vertientes fundamentales:

- La primera vertiente señala la insuficiente creación de empleos formales, resultado del bajo crecimiento del PIB.
- Una segunda vertiente hace hincapié en las relaciones que se crean entre las empresas de los sectores formal e informal de la economía, en la que las empresas formales se benefician de la existencia del sector informal, por ejemplo, mediante la subcontratación de empresas informales.
- Un tercer enfoque sobre el sector informal hace referencia a las condiciones institucionales-legales existentes en un país, por ejemplo, en la forma de excesivas regulaciones que aumentan el costo de la formalidad, en los trámites y recursos necesarios para iniciar un negocio, la dificultad de acceso al mercado crediticio, sobre todo para micro y pequeñas empresas. (CDLIX, 2005)

A ESCALA MUNICIPAL, SE SUGIERE:

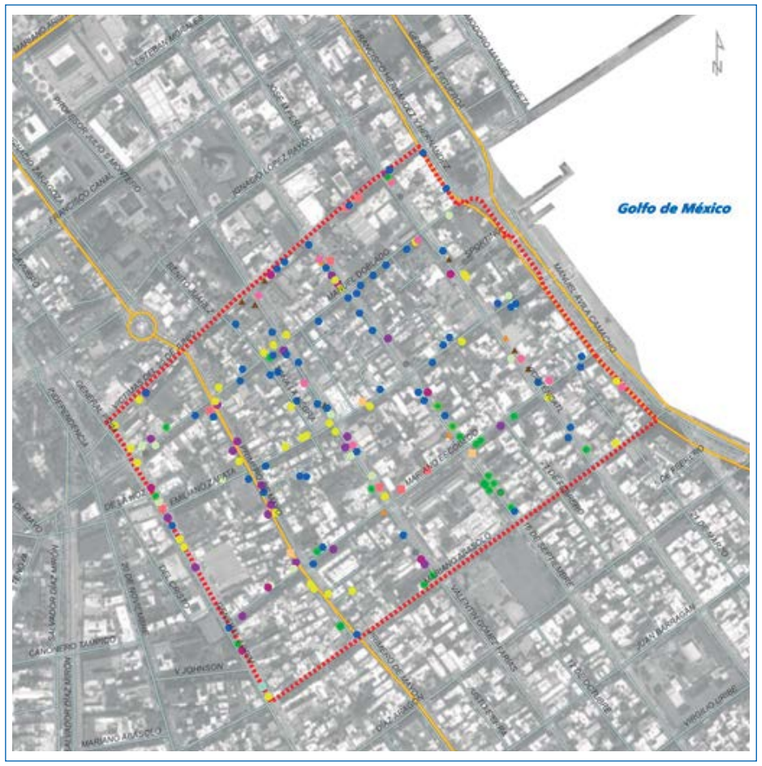
1. Contar con un marco legal y regulatorio eficaz, promotor de nuevas inversiones, proyectos y generación de empleos.
2. Incrementar la inversión de empresas ancla (actuales y nuevas), con un mejor entorno competitivo (infraestructura carretera, vialidades, parques industriales, servicios de apoyo, entre otros) para fortalecer e integrar cadenas comerciales productivas.
3. Ampliar la explotación de recursos energéticos que tienen mercados en crecimiento, bajo criterios de sustentabilidad ambiental.
4. Incrementar las inversiones en sectores estratégicos bajo el esquema de alianzas público-privadas.

5. Aumentar la comercialización y presencia de productos veracruzanos en mercados nacionales e internacionales, en especial de micro, pequeñas y medianas empresas.
6. Ampliar y facilitar el acceso de las empresas al financiamiento público y privado.
7. Generación de indicadores y sus fuentes, a efecto de que la información sea lo más puntual y confiable para evaluación y seguimiento.
8. Fomentar estrategias integrales para la ciudad.
9. Aprovechamiento del potencial turístico derivado del compromiso presidencial n.° 218 Rehabilitación del Centro Histórico de Veracruz.
10. Rescate integral de la ciudad a través de las colonias y barrios potencializando su vocación económica.

PLANO 6

UNIDADES ECONÓMICAS DEL BARRIO LA HUACA

Predominan servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos, seguidos de industria manufacturera y servicios de salud.



SIMBOLOGÍA

Centro Histórico • Actividad económica:

Polígono Barrio la Huaca

- Servicios de salud y de asistencia social
- Comercio al por mayor
- Comercio al por menor
- Construcción
- Industrias manufactureras
- Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas
- Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación
- Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos y otros servicios recreativos
- Servicios educativos
- Servicios financieros y de seguros
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles e intangibles
- Servicios profesionales, científicos y técnicos
- Transportes, correos y almacenamiento

0 250 500 metros

PLANO 7

CONCENTRACIÓN DE EMPLEO EN EL BARRIO LA HUACA

Esta representación demuestra la concentración de empleo donde el punto más revelador corresponde al Hospital Español, con más de 250 empleos, que en su entorno también contiene servicios de salud (laboratorios médicos, farmacias y otros relacionados).

El segundo punto en tamaño corresponde a una sucursal matriz de Teléfonos de México (Telmex), con más de 200 empleos, que en su entorno también contiene micronegocios, en su mayoría vinculados a la elaboración de comida y bebidas.

SIMBOLOGÍA

Centro Histórico • Actividad económica:

- Polígono Barrio La Huaca
- Perfil empleo actual
- Concentración de empleo
- Alta
- Baja

0 250 500 metros

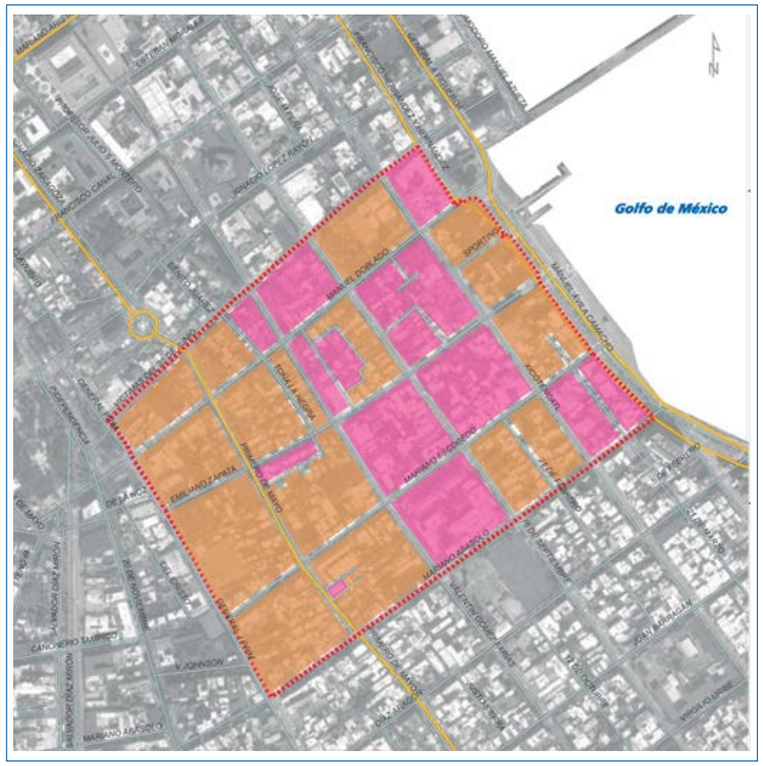
PLANO 8

COMERCIO AMBULANTE EN EL BARRIO LA HUACA

Esta representación revela que el comercio ambulante es más evidente hacia el mercado Hidalgo y el Malecón, dejando despejado el corazón del barrio, cabe señalar la predominancia de esta actividad en la mayoría de las manzanas que conforman el polígono, sin embargo, con presencia mínima, es decir de uno a cuatro puestos por manzana.

Las actividades de comercio informal dominantes identificadas en el levantamiento en sitio, son:

1. Alimentos y bebidas
2. Dulces y cigarros



SIMBOLOGÍA

Centro Histórico • Actividad económica:

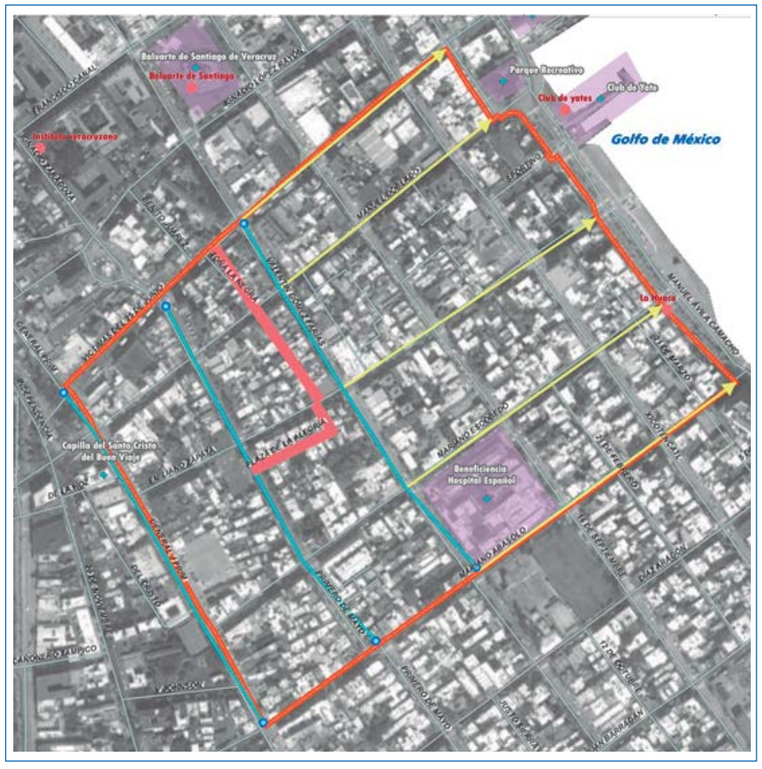
- Polígono Barrio La Huaca
- Presencia de puestos ambulantes
- Alguna vialidad
- Ninguna vialidad

0 250 500 metros

PLANO 9

PROPUESTA PARA DINAMIZAR LA ECONOMÍA EN LA HUACA

El estigma que tiene este barrio en cuanto a inseguridad, hace que poca gente lo visite, por lo que la primera propuesta es: generar accesos legibles, a través de las calles y corredores que rematan en el Malecón como eje estructurador y la continuidad de las calles que comunican con el centro (favoreciendo usos mixtos), la segunda propuesta: potencializar los atributos del barrio (hitos, callejones, arquitectura, comercio y servicios), a través de recorridos culturales, históricos y recreativos, así como el replanteamiento del comercio, es decir, qué oferta especializada se puede generar para detonar el barrio como un clúster atractivo para el turismo, generando también flujos locales, por último y aunque con poca presencia, el ordenamiento del comercio informal.



SIMBOLOGÍA

- Centro Histórico
- Callejón con potencial
- Corredor con remate visual al mar
- Vinculación centro
- Hitos
- Sitios importantes
- Punto turibús
- Calle

0 250 500 metros

Estrategias a nivel de barrio

1. Poner en valor la identidad del barrio, es decir, potencia el valor histórico, cultural y social que existe en el barrio y utilizarlo como un atractivo hacia el sitio.
2. Conocer la vocación del barrio a partir de su historia, posición geográfica y actividades que se desarrollan en este.
3. Reconocer el potencial y explotar dicha vocación, es decir, cómo puede un barrio ser más productivo a través de los usos del suelo, por ejemplo: si es habitacional, cómo hacerlo habitacional con comercio.
4. Mejoramiento del espacio público, infraestructura, movilidad, mobiliario urbano, etc.
5. Fomentar esquemas de vivienda.
6. Generación de estrategias que fundamenten el desarrollo comercial y urbano del barrio a corto, mediano y largo plazos.
7. Revitalización y modernización comercial de cada barrio.
8. Mejora de la oferta comercial del barrio.
9. Comercio barrial como generador de empleo.
10. Apoyos al comercio local que conforma el barrio.
11. Mejora de la sustentabilidad comercial y urbana del barrio.
12. Conformación de un grupo asociativo local.
13. Monitoreo, evaluación y modernización de la oferta versus la demanda cambiante; para ello, es fundamental que desde la federación se generen las herramientas para orientar la oferta según la demanda y dar seguimiento.

¿Cómo apoyar para fortalecer la capacidad de gestión y economía local del barrio?

Entre los objetivos se sugieren los siguientes:

1. Potenciar su vocación económica a través del reconocimiento de los elementos circundantes propiciando la existencia de diferentes clústeres, es decir, diversificar la oferta
2. Formalizar al informal a través de opciones como tianguis sobre ruedas, locales o plazas comerciales y una oferta de productos legales, higiénicos y sin riesgo.
3. Conocimiento del mercado potencial que viva en, o visite el barrio:

Población residente:

- Jóvenes, estudiantes y empleados con actividades culturales, recreativas y vinculadas al comercio local, por ejemplo: cafés, cine, teatro, bares, comida al aire libre (caso de los callejones), participación en los preparativos para el carnaval anual.
- Familiar: restaurantes, ruta cultural.

Población flotante:

Servicios vinculados al turismo: hospedaje, ruta histórico-cultural, oferta de comida típica, diversión y entretenimiento.

4. Reconocimiento y fortalecimiento del comercio en corredores cuyo uso de suelo sea mixto (en el siguiente capítulo se retoma este punto).
5. Aprovechamiento de remates visuales que inviten a recorrer el polígono.
6. Ruta hitos urbanos.
7. Fortalecer el mecanismo de la economía envolvente "del barrio para el barrio", es decir, fomentar el consumo in situ; papelería, panadería, tortillería, frutería y todo establecimiento de escala de barrio, donde no solo se fortalece la economía local, sino también la convivencia vecinal, la seguridad y el cuidado del barrio.

Temas clave:

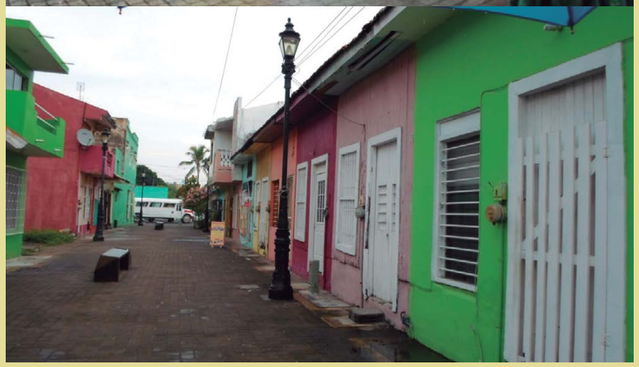
1. Promover inversión de la iniciativa privada para proyectos integrales (comercio de mediana escala: barrio-ciudad).
2. Fondos públicos, recursos para inversión, asistencia técnica, mejoramiento de las capacidades de empresarios y emprendedores para iniciar y aumentar sostenidamente el valor de sus negocios.
3. Apoyo a pequeñas y medianas empresas, en especial a los que generan productos locales y a empresas veracruzanas.

Propuestas:

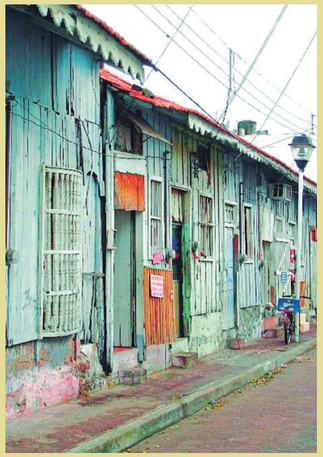
Por su privilegiada ubicación y contenido histórico y cultural, el barrio La Huaca tiene potencial turístico, comercial y de servicios, cuyas propuestas deben ser cuidadosamente planteadas dentro de la estrategia integral de regeneración urbana del barrio, pues gran parte de la reactivación económica estará ligada a la calidad del paisaje urbano y la lectura espacial en conexión con el Centro Histórico y el Malecón.

Descripción de propuestas:

1. Servicios vinculados al turismo, apoyar la reconfiguración de hospedaje que aun siendo barato, sea una opción atractiva para el turismo joven y de fin de semana. Aprovechamiento de la cercanía a la playa y centro.
2. Comercio especializado: fortalecer las microempresas vinculadas al Hospital Español, a fin de generar un clúster especializado.
3. Fortalecimiento de comercio local (tortillería, panadería, frutería, etc.) con la finalidad de mejorar la economía de barrio existente, donde los habitantes consumen lo local generando una economía envolvente.
4. Ruta gastronómica: transformar el espacio público contenido por los callejones: Toña "La Negra" y Plaza de la Alegría, los fines de semana, con comida típica veracruzana en un ambiente familiar, donde los locales oferten su comida o productos. Entre semana, este espacio puede funcionar para ensayos, clases de baile y elaboración de alegorías para el carnaval.
5. Corredor Malecón: configuración vial y ampliación de banquetas para ser utilizadas por comercio de alimentos y bebidas que sean una opción para locales y turistas (cafés y bares).
6. Dentro del rescate de predios baldíos (que se verá en los siguientes capítulos), se sugiere la creación de un cinematógrafo o teatro cuya oferta sea exclusiva, que sirva como ancla económica y fortalezca el flujo de visitantes al polígono.
7. Ordenamiento del comercio informal a través de tianguis con horarios específicos.



CALLEJÓN TOÑA “LA NEGRA”



CALLEJÓN TOÑA “LA NEGRA”

BENEFICENCIA

IGLESIA DE CRISTO

Producto 4: Asistencia en el proceso de selección del ámbito de desarrollo del proyecto piloto para la delimitación del ámbito óptimo; trabajo técnico con la Sedatu para alinear el desarrollo del proyecto al Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) de Sedatu.

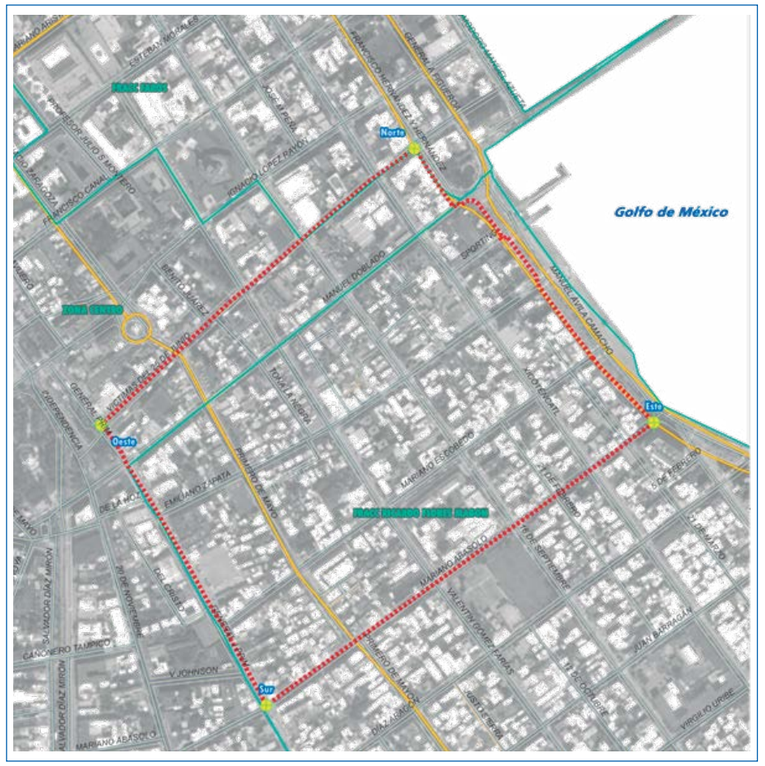
5

Polígono de intervención

5

La delimitación geográfica del barrio La Huaca se considera a partir de la calle Víctimas del 25 de Junio hasta Abasolo, de norte a sur; y de la avenida General Prim hasta el boulevard Manuel Ávila Camacho, a la altura de Playa Regatas.

El presente polígono ha sido avalado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda adscritas a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, así como por las autoridades del municipio de Veracruz, alineando así el desarrollo de este proyecto al Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha).



SIMBOLOGÍA

- Coordenada extrema
- Polígono de actuación
- Manzanas
- Colonias
- Calle primaria
- Calle

	Coordenadas UTM 14 N		Geográficos decimales wgs 84	
Punto	X	Y	Latitud	Longitud
Este	802021	2124909	-96.128024	19.195136
Norte	801718	2125256	-96.130844	19.198306
Oeste	801322	2124906	-96.134661	19.195211
Sur	801531	2124552	-96.132734	19.191982

Áreas (hectáreas): **27.97**
Perímetro (metros): **2171.06**

0 250 500 metros

6

Master Plan Barrio La Huaca. Diagnóstico

Master Plan con detalle de Plan Integral de Desarrollo, que contiene textos explicativos que regulan el desarrollo urbano. El desarrollo de la propuesta está estrechamente vinculado a la colaboración de Sedatu, bajo las líneas del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha).

6

El presente diagnóstico urbano es la base para la elaboración del Plan Maestro. En el marco de la presente cooperación, conviene exponer brevemente el Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) de la Sedatu:

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tiene como una de sus metas principales contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes de las ciudades del país, especialmente los localizados en sectores vulnerables, respetando su estructura, propiciando la integración social, reduciendo inequidades y promoviendo la participación ciudadana con políticas, programas e iniciativas integrales, donde el destino de esfuerzos y recursos aseguren más y mejores viviendas, mayor calidad en la configuración de barrios, tratando de transitar hacia ciudades equitativas social, económica, ambiental y territorialmente.

Una de las características más notables en las ciudades es la problemática que se manifiesta en los barrios centrales, el evidente despoblamiento, deterioro de las construcciones, la infraestructura subutilizada, el déficit de servicios básicos, pocos espacios públicos y sin mantenimiento, barrios que, sin embargo, cuentan con conectividad, accesibilidad vial y transporte, pues se ubican dentro de las áreas ya conformadas de las ciudades.

Cabe observar no solo el abandono y el detrimento físico, sino la vulnerabilidad social que se evidencia en estos barrios, debido al débil sentido de pertenencia de los vecinos con su entorno urbano, la estigmatización, el deterioro de las relaciones sociales, la desconfianza entre vecinos, la escasa organización y participación social, la creciente inseguridad ciudadana, y la concentración de problemas de vulnerabilidad social como drogadicción, delincuencia, etc.

En respuesta a lo anterior y para el progreso de los mexicanos, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ha señalado que se requiere de políticas habitacionales y urbanas que aseguren una mejor calidad de vida para la gente y sus barrios, fomentando la integración y reduciendo la desigualdad. Bajo estas definiciones, se crea la estrategia para el mejoramiento barrial a través del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha).

6.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA

Objetivo general:

Ejecutar propuestas en un polígono urbano, intervenido en todo su contenido, el cual de manera integral y sustentable potencie los usos del suelo.

Objetivos particulares:

1. Recuperar barrios, con énfasis en los que experimentaron despoblamiento y deterioro habitacional o urbano, generando inversiones que disminuyan el déficit en los espacios comunes, recuperando y fortaleciendo a la sociedad, así como viabilizando la inserción de estos barrios a la dinámica de las ciudades.

2. Mejorar el déficit habitacional de los sectores más necesitados que se desplazan desde la periferia, generando propuestas de vivienda intraurbana a través de la utilización de predios baldíos, abandonados y subutilizados, reduciendo la inequidad y fomentando la integración social a través de la promoción de soluciones habitacionales, entre estas, vivienda intraurbana nueva y en renta.

3. Mejorar el entorno urbano, la economía y las prácticas sociales de un barrio, mediante acciones concretas orientadas a mejorar la ocupación del suelo, la utilización o dotación de infraestructura, el equipamiento, la imagen urbana y el desarrollo y la economía.

4. Asegurar el desarrollo de las ciudades promoviendo su planificación, aumentando la inversión en equipamiento y los espacios públicos que fomenten la integración social y el arraigo.

5. Proveer a la ciudadanía de más y mejores modos de transporte y vías de desplazamiento que no solo aseguren la conectividad y la optimización de los tiempos en recorridos, sino que también contribuyan a mejorar la configuración espacial y la calidad ambiental de las ciudades.

6. Otorgar a la ciudadanía información, servicios, proyectos y obras de calidad en los ámbitos de vivienda, barrio y ciudad sustentable, en beneficio de su economía y el medio ambiente.

6.2 LÍNEAS DEL PROCURHA:

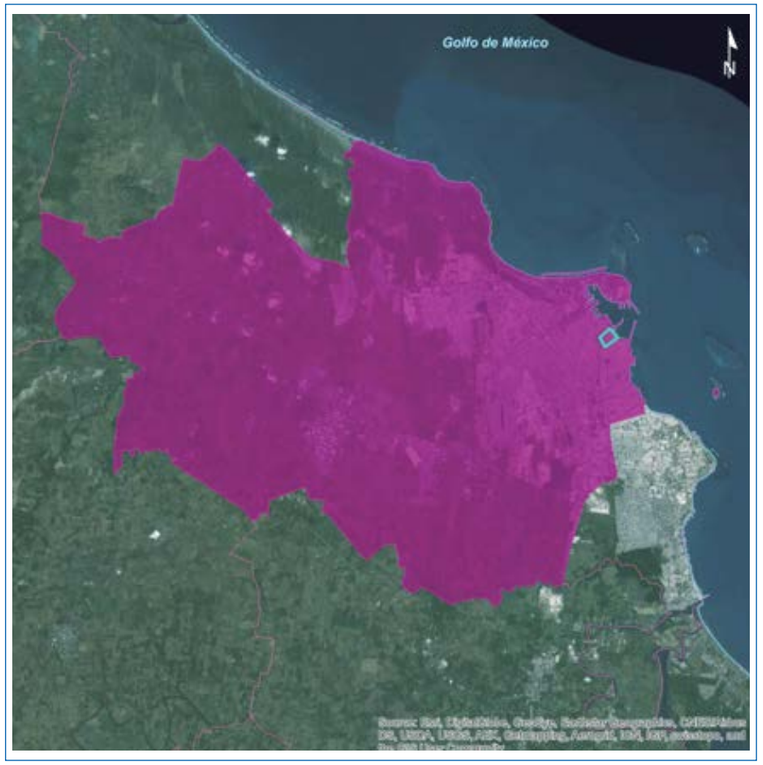
ProCURHA

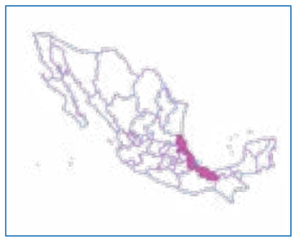
Programa de **Consolidación Urbana** y **Rehabilitación Habitacional**

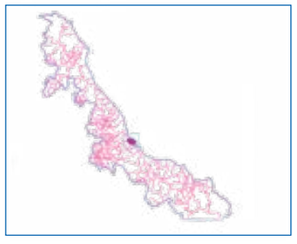
1. Aprovechamiento de vacantes urbanas
2. Usos del suelo
3. Participación, equidad e inclusión social
4. Apropiación y habitabilidad del barrio-ciudad
5. Espacio público
6. Conectividad digital
7. Movilidad y accesibilidad
8. Sustentabilidad y mejores prácticas
9. Vivienda
10. Corredores económicos
11. Inmuebles con valor histórico, artístico o arquitectónico
12. Imagen urbana

Bajo las líneas de acción del programa antes descrito, se presenta el diagnóstico urbano para el barrio La Huaca, Veracruz.

UBICACIÓN DEL BARRIO LA HUACA, CENTRO DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE







SIMBOLOGÍA

- Polígono
- Municipio de Veracruz
- Estados

0 250 500 metros

6.3 DIAGNÓSTICO EN EL MARCO DEL PROGRAMA PROCURHA-SEDATU

Barrio La Huaca, Veracruz, México

PLANO 1

REVISIÓN DE RIESGOS QUE AFECTAN AL BARRIO: GEOLÓGICO

Uno de los aspectos físicos de vital importancia es el tipo de suelo y la unidad geohidrológica ubicada en el polígono, porque muestra un indicio de probabilidad de hundimientos, permeabilidad del suelo, y con ello inferir posibles zonas de inundaciones.

Como se observa, todo el polígono se encuentra con permeabilidad media a alta, siendo la parte noreste la más propensa a hundimientos e inundaciones.

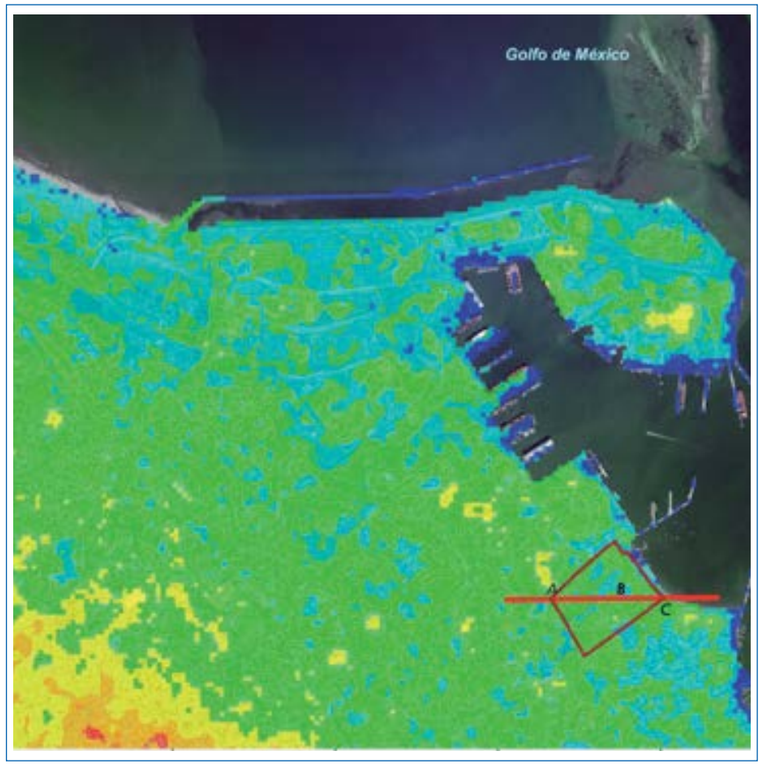
SIMBOLOGÍA

Polígono
Zonas propensas a hundimientos
Por colapso o asentamiento superficial del terreno
Unidad geohidrólogica

Pleistoceno y reciente
Terrazas marinas, gravas, arenas y limos, depósitos aluviales y lacustres.
Permeabilidad media a alta.
Edafología
Feozem

PLANO 2

REVISIÓN DE RIESGOS QUE AFECTAN AL BARRIO: PENDIENTES



SIMBOLOGÍA

Polígono
Curva de nivel del mar (msnm)
05
6-10
11-20
21-30
31-40
41-50

Modelo de elevación digital (msnm)
0-5
6-10
11-20
21-30
31-40
41-50

Corte perfil topográfico

Elevación mínima.....	2m
Elevación promedio.....	10m
Elevación máxima.....	13m
Inclinación máxima.....	2.5%
Inclinación promedio.....	15%
Punta A	
Altitud.....	11m
Pendiente.....	1.3%
Punto B	
Altitud.....	9m
Pendiente.....	-0.6%
Punto C	
Altitud.....	11m
Pendiente.....-	1.4%

0 150 300 600 900 1,200 metros

PLANO 3

REVISIÓN DE RIESGOS QUE AFECTAN AL BARRIO: INUNDACIONES

El mapa indica las trayectorias históricas que siguen los huracanes, mismos que entran por el golfo de México. El municipio se encuentra expuesto por su condición de ciudad costera a una serie de fenómenos físicos asociados a un huracán y tormentas tropicales, como lo son las lluvias y efecto de marea que se expresan en la ciudad como inundaciones.

SIMBOLOGÍA

Polígono
Trayectoria de tormentas y huracanes
Desde (1900 a 2014)
Municipio de Veracruz
Municipios

0 12.52 55 07 5 100 Kilometers

REVISIÓN DE RIESGOS QUE AFECTAN AL BARRIO: INUNDACIONES

Al ser un terreno casi plano, arenoso y cercano al mar las posibilidades de inundación aumentan, de igual forma, de acuerdo a la Secretaría de Protección Civil y conforme al Atlas de Riesgo del Estado de Veracruz, identifica zonas de inundación, mismas que tienen correspondencia con el polígono de estudio en su zona noreste.

SIMBOLOGÍA

Polígono
Zonificación
Inundación fluvial
Fuente : Secretaría de Protección Civil
Atlas de Riesgos del Estado de Veracruz

0 45 90 180 270 360 metros

PLANO 4

REVISIÓN DE RIESGOS QUE AFECTAN AL BARRIO: ANTRÓPICOS

En tanto a la presencia de peligros antrópicos con su zonificación de posible impacto, se observa que el principal riesgo lo representan las gasolineras al noroeste del polígono.

También cabe recordar que es justo esta zona la que presenta una entrada de transporte público con conflictos viales.

SIMBOLOGÍA

- Polígono
- Lindero
- Línea de costa
- Vía férrea
- Ducto

Gasolinerias o Unidad económica

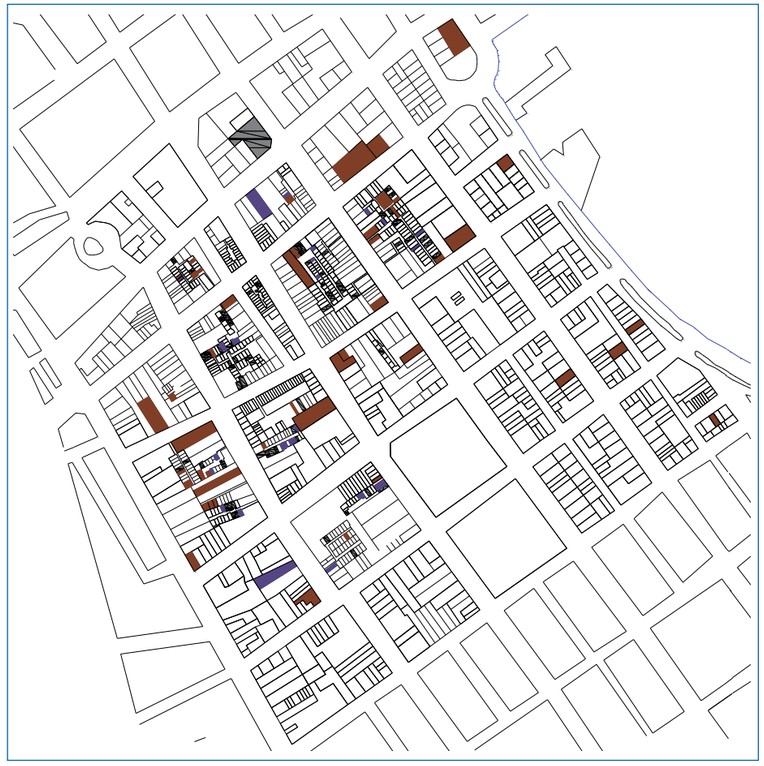
- Con manejo de gas LP o diesel
- Riesgo Alto
- Riesgo Medio
- Riesgo Bajo
- Zona Industrial

Fuente: DENUE, 2015-Inegi
Cartas Topográficas Inegi 1, 20,000

0 45 90 180 270 360 metros

PLANO 5

APROVECHAMIENTO DE VACANTES URBANAS
(Inventario de predios con oportunidad)



Regeneración urbana barrio La Huaca

Barrio La Huaca Mpio. de Veracruz
Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

- Lote baldio
- Lote deshabilitado
- Lote en ruinas

1. Las cotas son en metros

No.	Concepto y/o modificación	Fecha	Revisó	Autorizó	Revisión

PLANTAS PREDIOS CON OPORTUNIDAD

Noviembre 2015	IPO-01
s/escala	

Sierpe Urbano

Área Técnica

1. APROVECHAMIENTO DE VACANTES URBANAS (Inventario de suelo, evaluación de oportunidades)

Para el caso del barrio, la descripción del patio corresponde al tipo de vivienda multifamiliar conformado por pequeñas casas ubicadas a los lados de un pasillo o patio central, este elemento es el distribuidor de las viviendas, las cuales regularmente son un lote alargado y estrecho, al ser el elemento estructurador es por este que se tiene acceso y comunicación con el exterior.

Las viviendas son, en su mayoría, de una sola planta, aunque ocasionalmente pueden ser construcciones de más niveles, con una planta rectangular y un mínimo de dos habitaciones, que a veces corresponde a toda la vivienda.

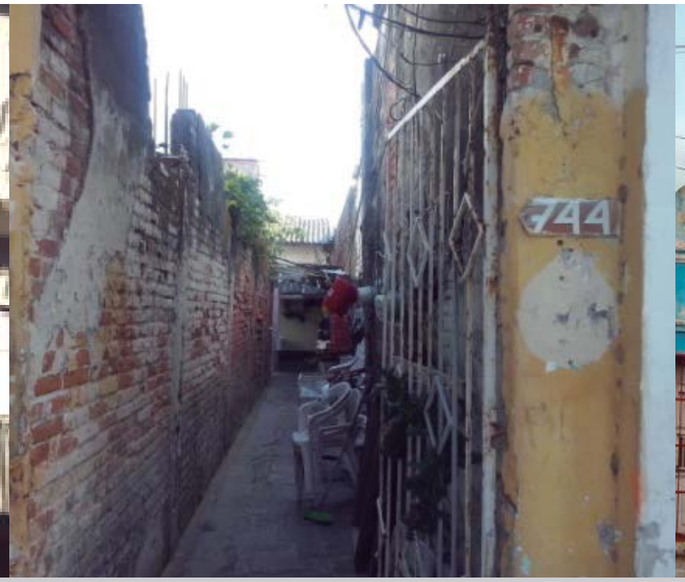
Usos	Número de lotes
Patios	27
Lotes habitados	352
Lotes deshabitados	56
Lotes comerciales	88
Lotes de uso mixto	27
Lotes en ruinas	27
Lotes baldíos	55
Inmueble con valor histórico:	121
Con arquitectura patrimonial histórica	
Con arquitectura patrimonial del siglo XX	52
Lotes en total	605
Habitantes en el polígono	2587
Superficie del polígono	261 596,29 m^2

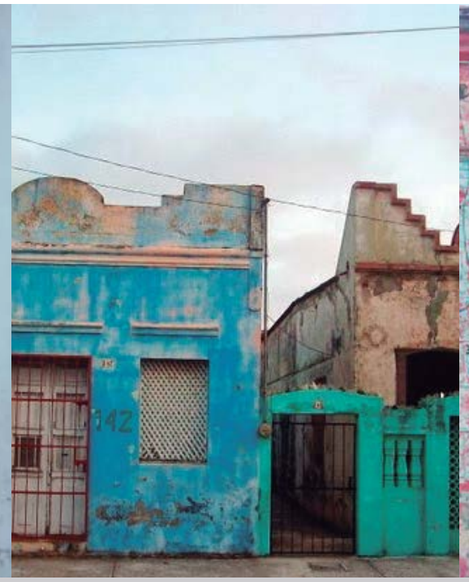
Para la ciudad de Veracruz y en general para todas las ciudades, los predios baldíos, abandonados o subutilizados representan detrimento para el paisaje urbano, focos de contaminación y peligrosidad por ser espacios oscuros y descuidados.

Si bien algunos de estos tuvieron un uso alguna vez, todos representan hoy el mismo problema, dentro del polígono y para los habitantes.

Por su posición geográfica y dimensiones, estos predios representan también oportunidades para potencializar el desarrollo del barrio y de la ciudad misma. Parte de las metas del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) de la Sedatu, es recuperar estos espacios con los usos más rentables para mejorar las condiciones de vida de los habitantes de La Huaca.

El tema central es generar la mejor propuesta para el aprovechamiento, de acuerdo a las carencias inmediatas de suelo, y beneficiando al mayor número de habitantes, lo que implica también determinar a través de qué esquema operativo se podría generar el rescate.





PLANO 6

USOS DEL SUELO

1. Uso habitacional con comercio hacia el centro.
2. Predomina el uso habitacional hacia la periferia del barrio.
3. Corredores comerciales hacia el malecón y zona centro.
4. Inmuebles ancla, equipamientos e hitos urbano-históricos.

2. USOS DEL SUELO EN EL POLÍGONO. (Levantamiento)

Regeneración urbana barrio La Huaca

Barrio La Huaca Mpio. de Veracruz
Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

- Lote comercial
- Lote baldío
- Lote deshabitado
- Lote ocupado uso habitación
- Lote en ruinas
- Área verde
- Equipamiento
- Servicios
- Mixto (habitacional con comercio)
- Comercio

1. Las cotas son en metros

No.	Concepto y/o modificación	Fecha	Revisó	Autorizó	Revisión

PLANTAS PREDIOS CON OPORTUNIDAD

Noviembre 2015
s/escala

IPO-01

Sierpe Urbano

Área Técnica

El uso habitacional se muestra a través de un parque heterogéneo donde por la calidad de los materiales se infiere en su mayoría un nivel socioeconómico de medio a bajo, con viviendas de uno a dos niveles, el uso mixto suele reconocerse por comercio al por menor, con vivienda en planta alta; en los servicios sobresalen los destinados al hospedaje, alimentos y bebidas. En el equipamiento, el Hospital Español (privado), que ocupa una manzana, tres escuelas y algunas clínicas especializadas. En cuanto a área verde, salvo la unidad deportiva localizada a un costado del hospital y no se encuentra otro dentro del barrio. La presencia de predios abandonados en el barrio es relevante por su posición en las esquinas, dentro de los callejones emblemáticos, incluso desde el malecón es posible observarlos como parte del paisaje urbano.

Usos:	% m^2
habitacional	51%
Mixto	19%
Predios con oportunidad: baldío, abandonado, en ruinas	11%
Servicio	10%
Equipamiento	6,5%
Área verde	2,5%

3. PARTICIPACIÓN, EQUIDAD E INCLUSIÓN SOCIAL

Actualmente se tiene un consejo vecinal cuyos integrantes son los representantes de cada una de las manzanas que integran el barrio.

La cohesión social existe; el arraigo, identidad y capacidad de organización dentro del barrio es notable. Regularmente, los vecinos se reúnen, se conocen y se apoyan. Parte de la dinámica económica y la proliferación de los "comercios de barrio" permiten también este intercambio de bienes y la posibilidad de no solo generar contacto, sino también empatía entre la población.

La experiencia, preparativos y goce de sus fiestas es también motivo para reunirse y fortalecer sus lazos; por eso, la gente dentro de este barrio es quizá lo más importante que tiene, sus ideas y participación en el proceso de desarrollo y toma de decisiones será esencial para garantizar el éxito de toda intervención en su espacio.

Derivado de las visitas de campo, fue posible conocer la opinión de los habitantes, que en su mayoría expresaron la problemática de la certeza jurídica de los predios, la calidad de la vivienda, la proliferación de basura y la infraestructura deficiente.

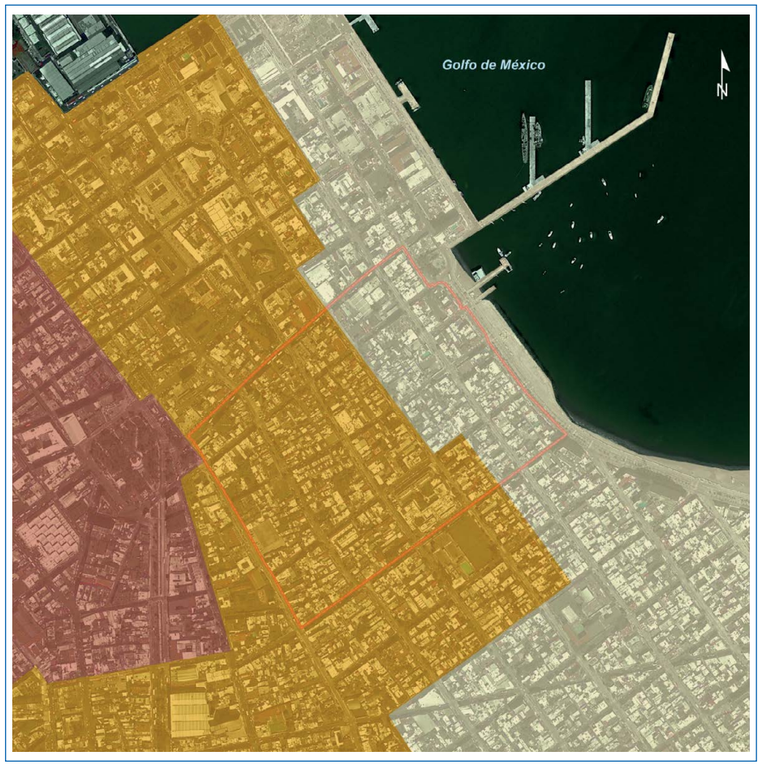
En esta línea de acción del Procurha se incluyó un breve diagnóstico social (grado de marginación urbana y hacinamiento) que permite tener más claridad en el binomio habitantes-ciudad.

PLANO 7

ASPECTOS SOCIALES DEL BARRIO: MARGINACIÓN

Para el Consejo Nacional de Población (Conapo), la marginación urbana es el conjunto de carencias en el acceso a bienes y servicios básicos, fundamentalmente relacionados con la vivienda, la educación y el ingreso. (Conapo, 2010)

Al trasladar el índice de Conapo, no corresponde a lo identificado en campo, es decir, no se reflejan las condiciones a detalle de la vivienda dentro del barrio, ya que el conteo de Conapo se da a nivel de AGEB, y dada la heterogeneidad del parque habitacional por manzana, los puntos de vivienda precaria principalmente dentro de los patios quedan absorbidos por una mezcla de niveles socioeconómicos mayores, dando como resultado grados medio y bajo de marginación urbana, cuando la lectura en sitio demuestra un nivel alto y en casos particulares, muy alto.



SIMBOLOGÍA

Polígono
Grado de marginación
Muy alto
Alto
Medio
Bajo
Muy bajo

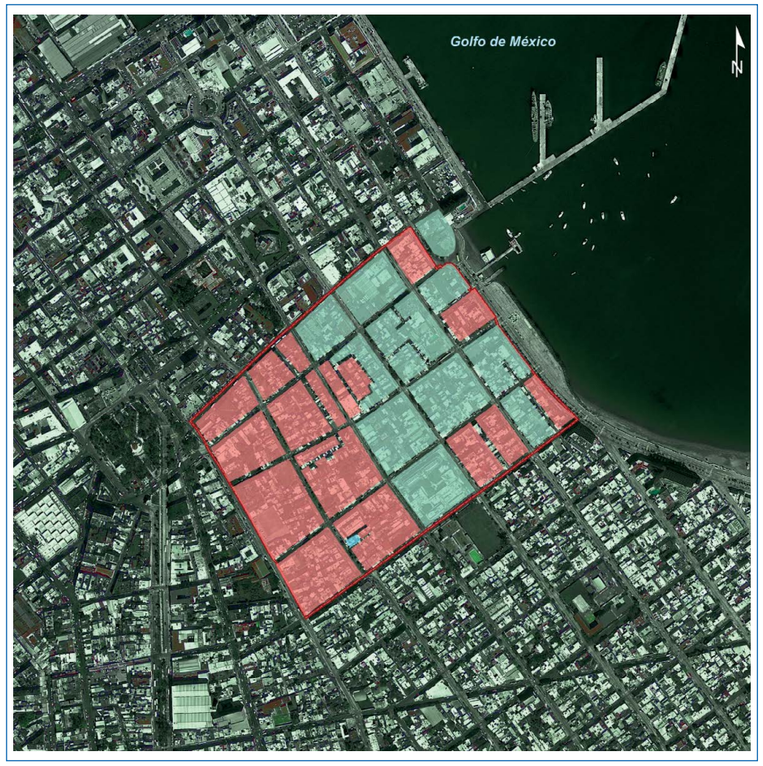
Fuente: Consejo Nacional de Población 2010, Secretaría de Gobernación

0 45 90 180 270 360 metros

PLANO 8

ASPECTOS SOCIALES DEL BARRIO: HACINAMIENTO

Para la construcción de este mapa se consideró pertinente utilizar como indicador de nivel de pobreza el número de hogares por vivienda, para dar una expresión espacial al tema, resultando como se lee en colores rojos, la localización de viviendas que albergan más de un hogar evidenciando hacinamiento, que es un fenómeno asociado a un nivel socioeconómico bajo.



SIMBOLOGÍA

Polígono
Relación de hogares por vivienda
>1
1.0
1.1-3.0

Fuente: Censo de población y vivienda 2010 Inegi

0 45 90 180 270 360 metros

4. APROPIACIÓN Y HABITABILIDAD DEL BARRIO

En cuanto a este tema, es posible visitar el barrio cualquier día y observar que las actividades cotidianas han ido fortaleciendo y cuidando no solo al barrio, sino también a las personas; según datos del municipio y de los mismos habitantes, se han logrado disminuir los episodios delincuenciales. Aunque aún hay mucho por hacer, los habitantes sugieren más iluminación, patrullaje constante, limpieza de las calles, ocupación de los lotes abandonados, etc.; esto, por una parte, protegería a los habitantes y por otra invitaría a los foráneos a visitar su barrio, pues parte del estigma de La Huaca ha sido la inseguridad.

Por otro lado, es relevante señalar que las costumbres, fiestas y tradiciones del barrio también fortalecen la habitabilidad del espacio público, la identidad y el sentido de pertenencia, parte de los preparativos del carnaval y de las fiestas locales pasan por La Huaca aportándole riqueza y presencia en la ciudad.

Dentro del barrio no existe plaza o área común. Colindantes con este se encuentran: el Baluarte Santiago, el Malecón, el atrio de la iglesia del Cristo del Buen viajero.

Por lo tanto, son pocos los espacios abiertos; sin embargo, las calles y callejones representan la identidad del mismo barrio y es a través de estos que la historia, cultura y tiempo convergen, la estrecha relación de los habitantes y de su evidente apropiación espacial hacen del barrio lo que muchos otros espacios no han logrado: el sentido de pertenencia, pertinente para el desarrollo urbano, pues es en el espacio público donde se fortalece la sociedad.

Dentro del barrio no existe plaza o área común. Colindantes con este se encuentran: el Baluarte Santiago, el Malecón, el atrio de la iglesia del Cristo del Buen viajero.

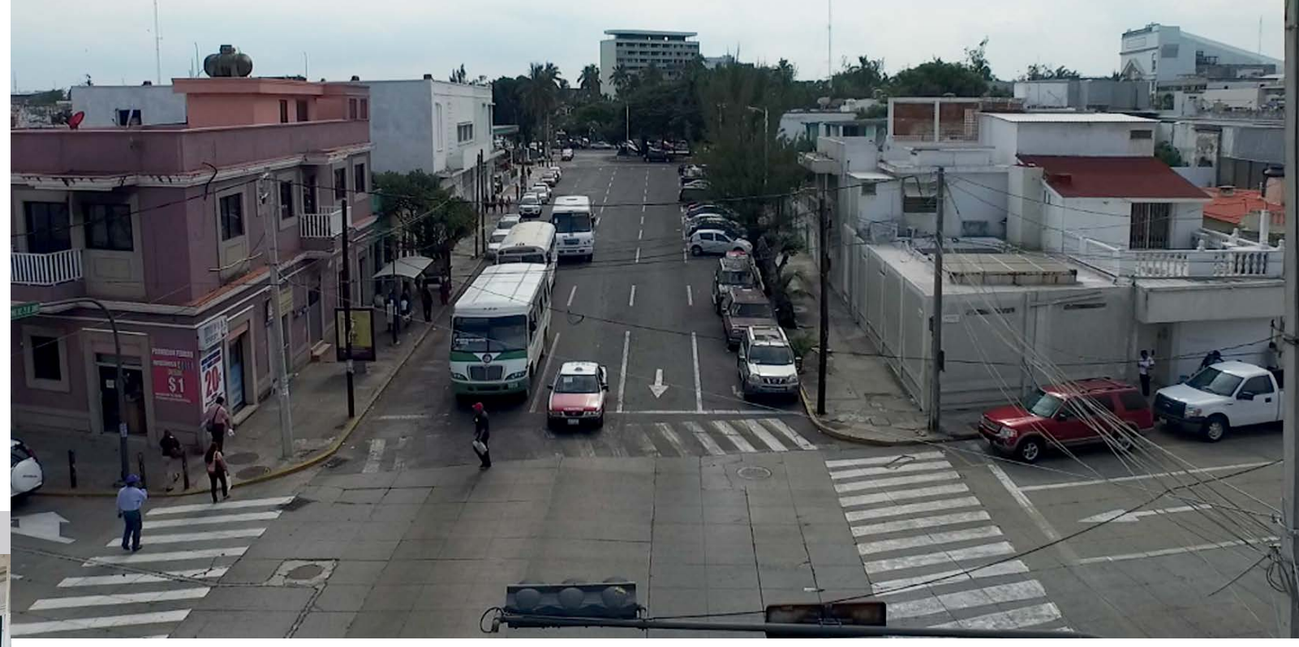
Por lo tanto, son pocos los espacios abiertos; sin embargo, las calles y callejones representan la identidad del mismo barrio y es a través de estos que la historia, cultura y tiempo convergen, la estrecha relación de los habitantes y de su evidente apropiación espacial hacen del barrio lo que muchos otros espacios no han logrado: el sentido de pertenencia, pertinente para el desarrollo urbano, pues es en el espacio público donde se fortalece la sociedad.

5. ESPACIO PÚBLICO (Callejones dentro del barrio)

Como ya se mencionó, los callejones y calles de La Huaca representan el espacio público que otorga la identidad a sus habitantes, su constante uso y la comunicación con el resto del barrio permiten también descubrir otros sitios; los callejones deben ser dentro de la propuesta integral, muy relevantes, pues estos elementos representan parte importante de la historia y cultura de la ciudad y dentro del barrio, la porción más emblemática.

6. CONECTIVIDAD DIGITAL

Dentro del polígono o los espacios públicos cercanos no se cuenta con conexión a internet gratis, lo cual podría funcionar para atraer y propiciar la permanencia dentro de los espacios.



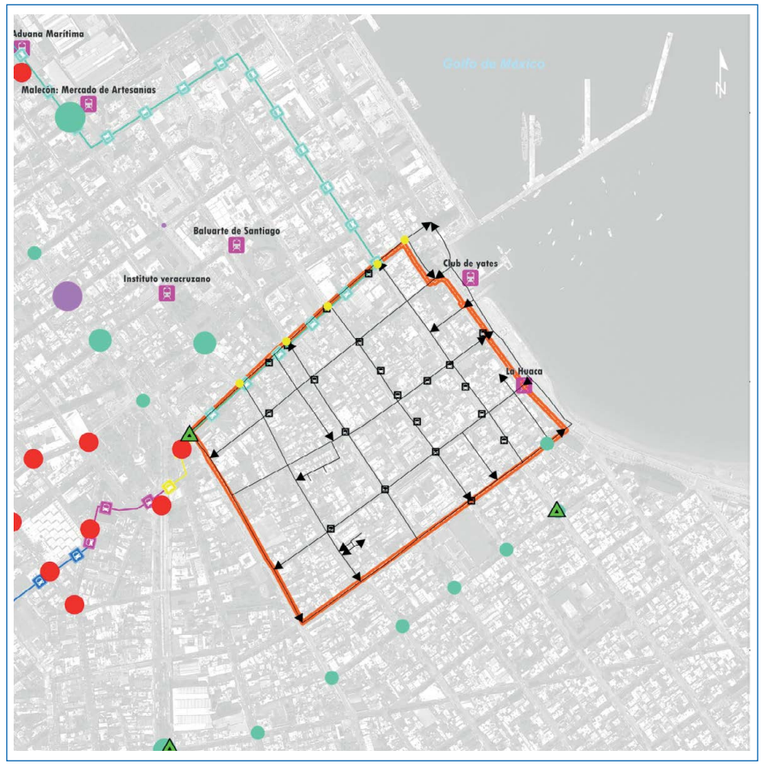
7. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

En las ciudades más importantes del estado de Veracruz, como Xalapa, Coatzacoalcos y el puerto de Veracruz, los centros urbanos son los que presentan más problemas de movilidad, se estima que anualmente se incorpora un promedio de cinco mil nuevas unidades vehiculares, en su mayoría particulares, lo que ocasiona contaminación, congestión de vialidad, reducción en tiempos de recorridos, etc.

Para el puerto de Veracruz, los principales problemas son:

1. No hay una política de movilidad integral para la ciudad, lo que da como consecuencia desplazamientos costosos, confusos, lentos.
2. Vialidad insuficiente, saturada y en mal estado.
3. Transporte público de mala calidad.
4. Pocas alternativas de transporte.
5. Una fuerte dependencia del automóvil.
6. Inseguridad vial para peatones.
7. Alto costo por pasaje

Movilidad y transporte



SIMBOLOGÍA

Aforo peatonal

Peatones
- 286 - 500
- 501 - 1000
- 1001 - 1500
- 1501 - 2000
- 2001 - 3365

Aforo vehicular

Vehículos
- 265 - 500
- 501 - 750
- 751 - 1000
- 1001 - 2000
- 2001 - 2784

- Parada de Autobús
- Puente Peatonal
- Semáforo
- Conflicto vial
- Principales accesos transporte
- Sentidos
- Turibús
- Polígono

Rutas de transporte público identificadas
- Línea 1
- Línea 2
- Línea 3
- Línea 4
- Línea 7
- Línea 8

Fuente:

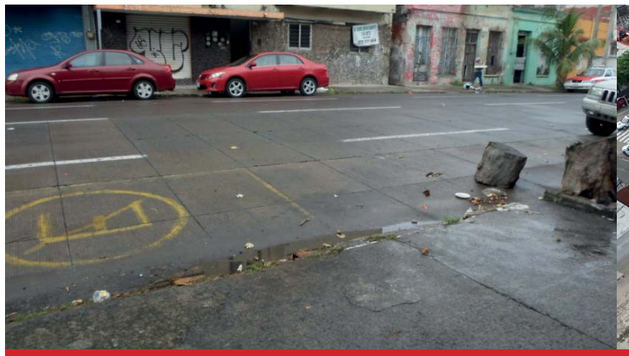
H. Ayuntamiento de Veracruz, Dirección de Obras y Servicios Públicos, Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico, 2010 Levantamiento en sitio, 2015

0 459 0 180 270 360 metros

Movilidad y accesibilidad

A favor del barrio:

1. El barrio no está congestionado por ser pequeño, pero sí es relevante y atravesado por rutas del centro.
2. El turibús tiene estación dentro del barrio, lo cual contribuye a su promoción turística.
3. Los callejones son peatonales, lo cual podría propiciar otras actividades y modos de transporte.
4. El uso de transporte no motorizado se da dentro del barrio.
5. Por su localización dentro del centro, es importante promocionar el transporte público masivo como parte de la estrategia de repoblamiento.
6. Las secciones viales en su mayoría son amplias y de buena calidad.



PLANO 9

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

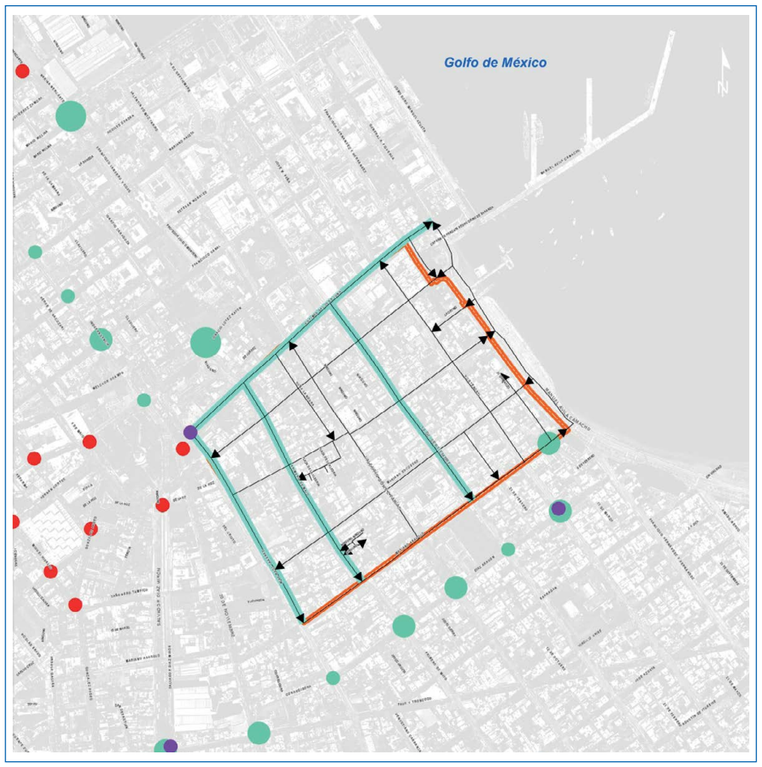
Ejes estructuradores en el barrio: General Prim, Víctimas del 25 de Junio, 16 de Septiembre y 1.° de Mayo comunican al barrio con el resto de la ciudad.

Secciones viales: de dimensiones adecuadas, sin embargo, subutilizandos dos carriles de cada espacio por estacionamiento.

La vialidad secundaria, en mal estado, con pavimentos deteriorados.

Banquetas: deterioradas, rotas, estrechas y sucias.

Hace falta señalización vial y balizamiento.



SIMBOLOGÍA

- Conflicto vial
- Principales accesos de transporte
- Sentidos
- Ejes estructurales
- Polígono

Aforo vehicular

Vehículos

- 265 - 395
- 396 - 618
- 619 - 895
- 896 - 2784
- 1423 - 2784

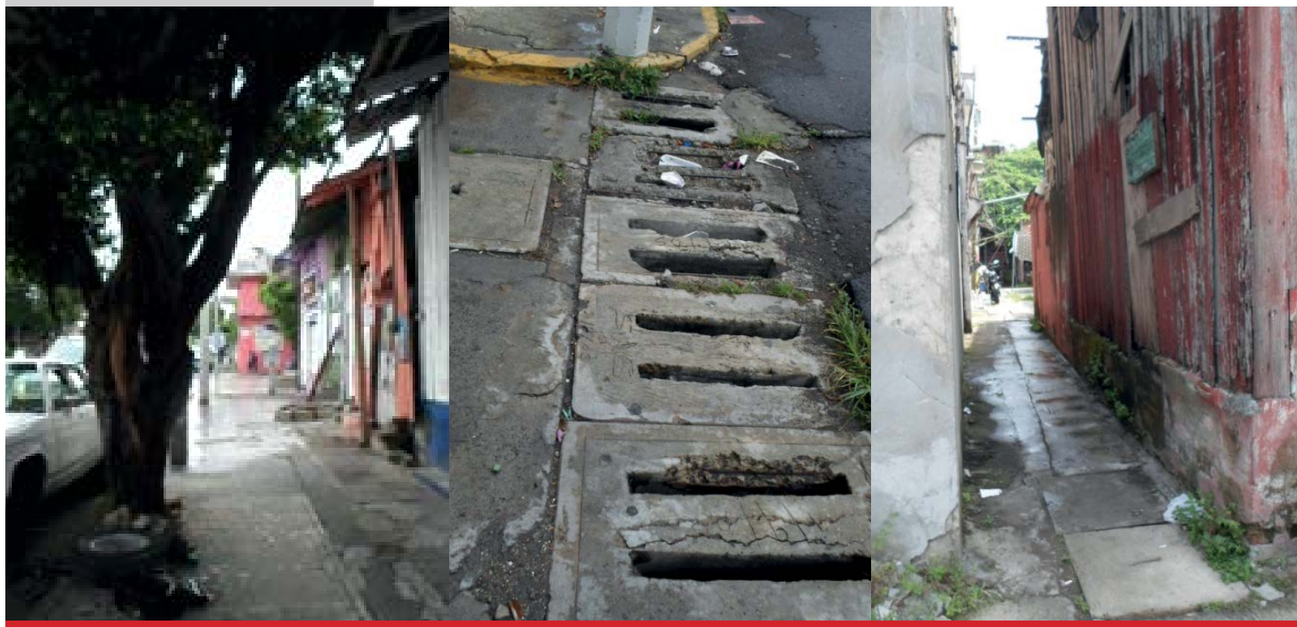
Fuente:

Levantamiento en sitio 2015
Programa Parcial Estratégico de Gran Visión del Sur Poniente de la Ciudad de Veracruz, 2008.

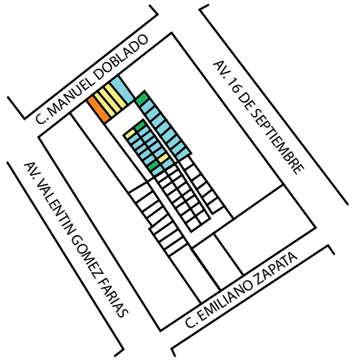
8. SUSTENTABILIDAD Y MEJORES PRÁCTICAS

Acercarse a este tema implica varios ámbitos para el barrio:

- Ambiente/ciudad: mucha basura en las calles y en los patios de vivienda multifamiliar, la insalubridad que esto produce deriva de una mala gestión en cuanto a residuos sólidos urbanos.
- Redes de infraestructura: en mal estado, principalmente la sanitaria en el sistema de atarjea.
- La vegetación en general está en buen estado.
- La seguridad del barrio es aún susceptible a la delincuencia. Parte de ello es por la iluminación, algunas secciones no funcionan al cien por ciento.
- El deterioro del parque habitacional es también un referente de cuán necesario es implementar mejores materiales de construcción y promover sistemas constructivos más eficientes para zonas costeras.
- A favor, el tema económico como parte esencial de la sostenibilidad de un barrio, funciona a través de los comercios e intercambio de bienes en un ecosistema pequeño.
- Por último y quizá el tema más importante para caminar a la sostenibilidad es el ámbito social, el cual está resuelto por la participación constante y fuerza de arraigo que tienen los habitantes a su sitio.



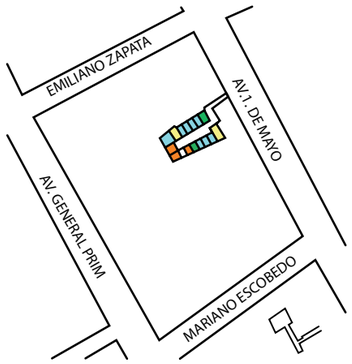
9. VIVIENDA (PATIOS)



21 lotes
5 lotes deshabitados
0 lotes comerciales
3 lotes en ruinas
1 lote baldío

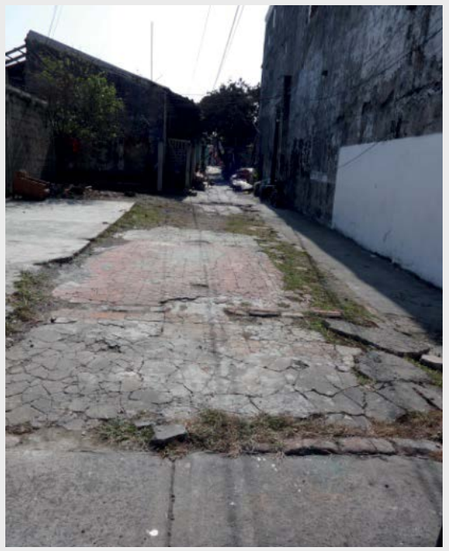
30 total

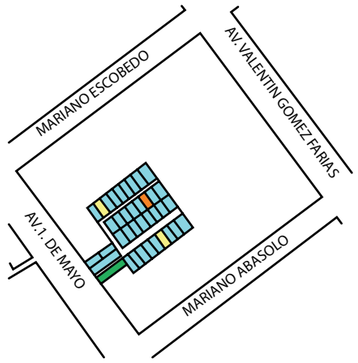
Dentro del barrio, el uso de suelo más común es el habitacional, y los contrastes en la vivienda son notables, principalmente a través de los 27 patios de vivienda multifamiliar cuyas características físicas pueden ir desde muy deteriorado a tener un buen estado de conservación.



8 lotes
2 lotes deshabitados
0 lotes comerciales
2 lotes en ruinas
3 lotes baldíos

15 total

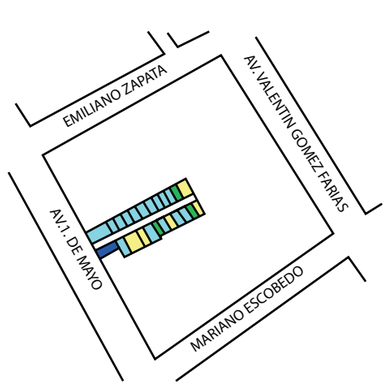




34 lotes
2 lotes deshabitados
0 lotes comerciales
1 lote en ruinas
1 lote baldío

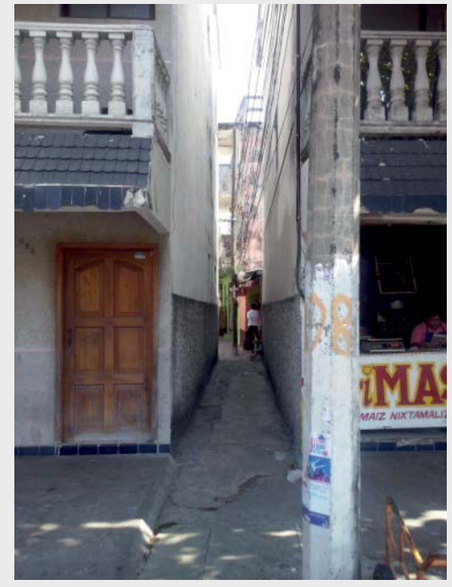
38 total

La muestra del deterioro de este tipo de vivienda es la que requiere atención prioritaria en cuanto a estrategia y recursos, pues también corresponde al sector socioeconómico más débil.



14 lotes
6 lotes deshabitados
1 lote comercial
3 lotes en ruinas
1 lote baldio

25 total



Diversificación del parque habitacional

Fuera de los patios el parque habitacional es diverso, predominando viviendas unifamiliares de uno a dos niveles, con un fuerte contraste en el estado de conservación de las mismas, visible a través de las fachadas y materiales constructivos. La proximidad al mar va deteriorando aceleradamente la vida útil de los materiales, por lo que un programa permanente de mejoramiento podría contribuir al buen estado de conservación y cuidado del patrimonio de las familias del barrio.

Predios con oportunidad

Para la ciudad de Veracruz, como para cualquier otra, los predios baldíos, abandonados o subutilizados representan detrimento para el paisaje urbano, focos de contaminación y peligrosidad por ser espacios oscuros y descuidados. Si bien algunos de estos tuvieron un uso alguna vez, todos representan hoy el mismo problema: deterioro del hábitat urbano.

Por su posición geográfica y dimensiones, estos predios representan oportunidades para potencializar el desarrollo del barrio y de la ciudad misma. Parte de las metas del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) de la Sedatu, es recuperar estos espacios con los usos más rentables. El barrio, al contar con cincuenta y cinco lotes disponibles, debe trazar la oportunidad de generar diversos usos, entre ellos los esquemas para la vivienda.

PLANO 10

CONCENTRACIÓN ECONÓMICA

Los corredores comerciales y de servicios se ubican hacia el Hospital Español, en la calle Mariano Abasolo y la avenida 1.° de Mayo, con comercio y servicios de alimentos y hacia el malecón, servicios de hospedaje.

SIMBOLOGÍA

Polígono barrio La Huaca
Clúster de empleo
Concentración de empleo
Alta
Baja

Fuente:
Elaboración propia con base, Denue, Inegi 2015
Levantamiento en visita, 2015

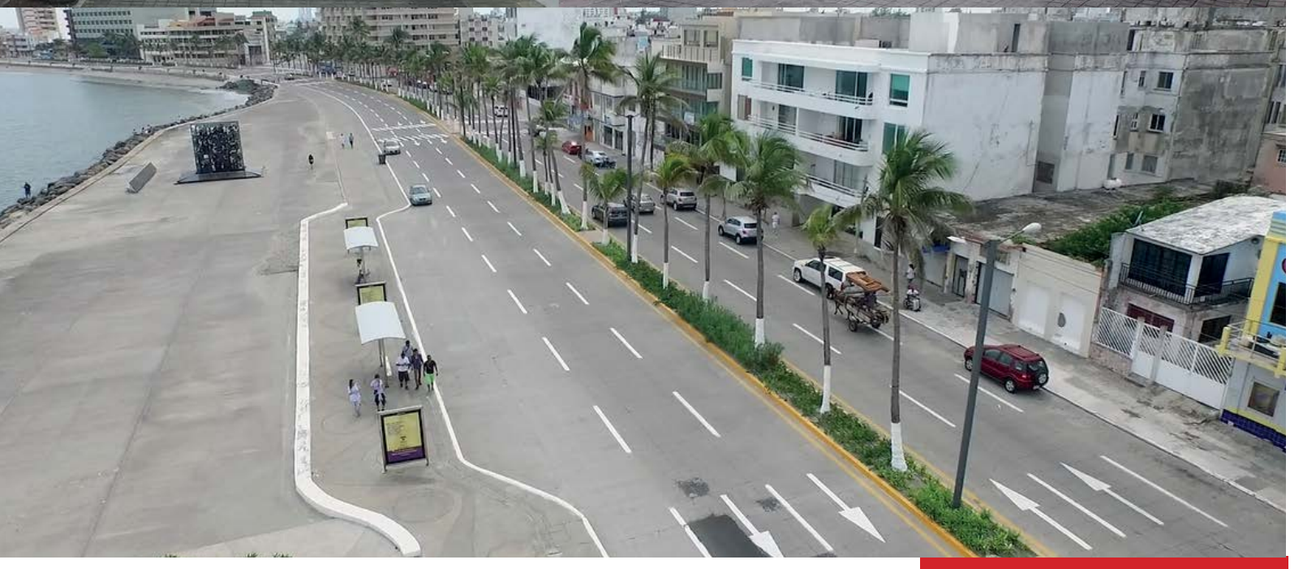
0 45 90 180 270 360 metros

10. CORREDORES ECONÓMICOS

Además del reconocimiento de los corredores anteriores, también existen otros con potencial de desarrollo.

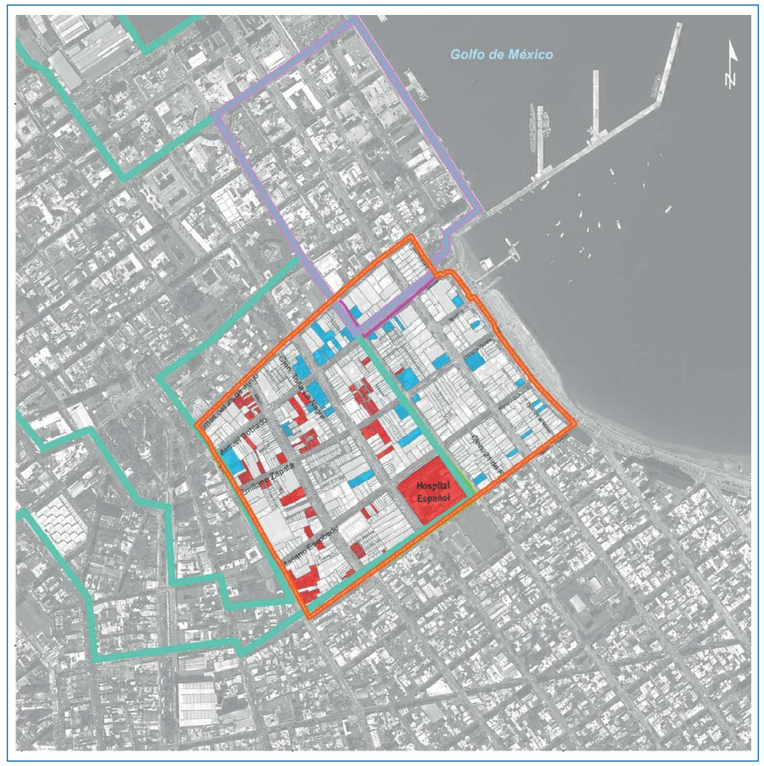
A escala de barrio, los callejones representan la oportunidad local de atraer turismo y generar empleo o derrama económica a las familias que de modo informal realizan actividades comerciales.

El reúso de los predios con oportunidad también contribuirá a potencializar estos corredores.



PLANO 11

INMUEBLES CON VALOR HISTÓRICO



SIMBOLOGÍA

- Polígono barrio La Huaca

Inventario de inmuebles patrimoniales

- Arquitectura patrimonial histórica
- Arquitectura patrimonial de siglo XX

Perímetros inmuebles patrimoniales

- Perímetro A
- Perímetro B

Fuente:

H Ayuntamiento de Veracruz, Dirección de Obras y Servicios Públicos, Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico, 2010 Levantamiento en sitio, 2015

0 45 90 180 270 360 metros

11. INMUEBLES CON VALOR HISTÓRICO, ARTÍSTICO O ARQUITECTÓNICO

Dentro de las estrategias de repoblamiento y promoción del barrio en un marco turístico, conviene rescatar los inmuebles catalogados o con valor artístico, pues como en los anteriores capítulos del presente estudio se señaló, la vocación del barrio está vinculada a actividades turísticas, exponiendo la historia, cultura y la arquitectura del sitio, como testigo del tiempo e identidad de los veracruzanos.

Gran parte de la configuración del barrio está compuesta por los inmuebles, que deben ser protagonistas del resurgir del barrio, pues cumplen varias funciones: mejorar el paisaje urbano, promoción del turismo, conservación de la historia del barrio, reconversión de usos, etc.

PLANO 12

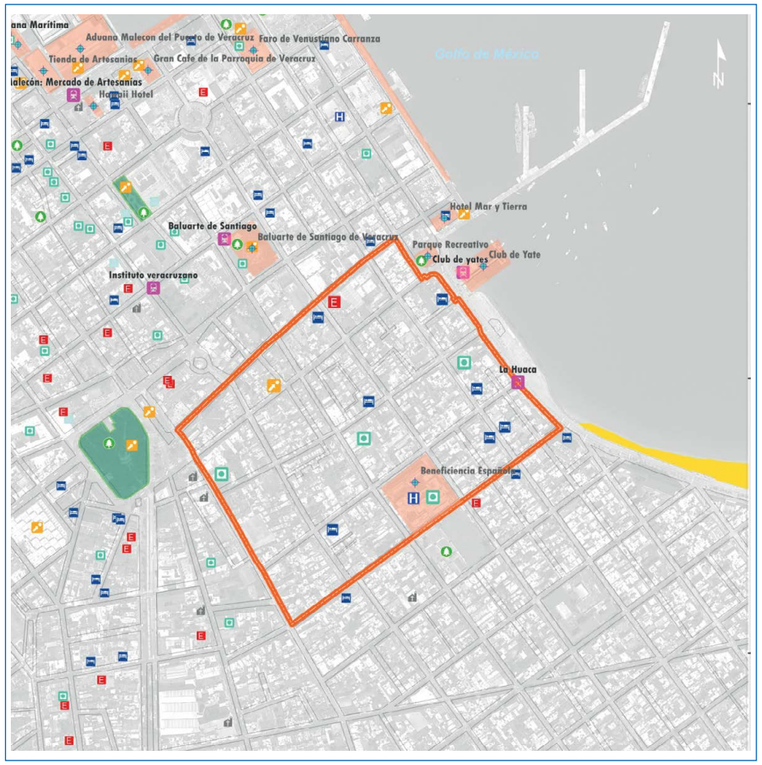
IMAGEN URBANA

SIMBOLOGÍA

- Polígono
- Deterioro de imagen urbana
- Hito
- Imagen urbana homogénea
- Nodo urbano
- Zona con poco impulso turístico
- Zona sin aprovechamiento turístico
- Zona sin atractivos turísticos
- Área concentradora de actividades turísticas
- Callejón con potencial
- Corredor con remate visual al mar
- Vinculación centro
- Sitios importantes

0 45 90 180 270 360 metros

12. IMAGEN URBANA



SIMBOLOGÍA

- Polígono
- Hitos
- Arquitectura
- Estacionamiento
- Hotel
- Servicio médico
- Sitio de interés turístico
- Sitios importantes
- Parada turibús
- Playa
- Parques
- Traza Urbana

Fuente:

Programa Parcial Estratégico de Gran Visión del Sur Poniente de la Ciudad de Veracruz

Inegi, Cartas topográficas 1,20,000 Levantamiento en visita, 2015

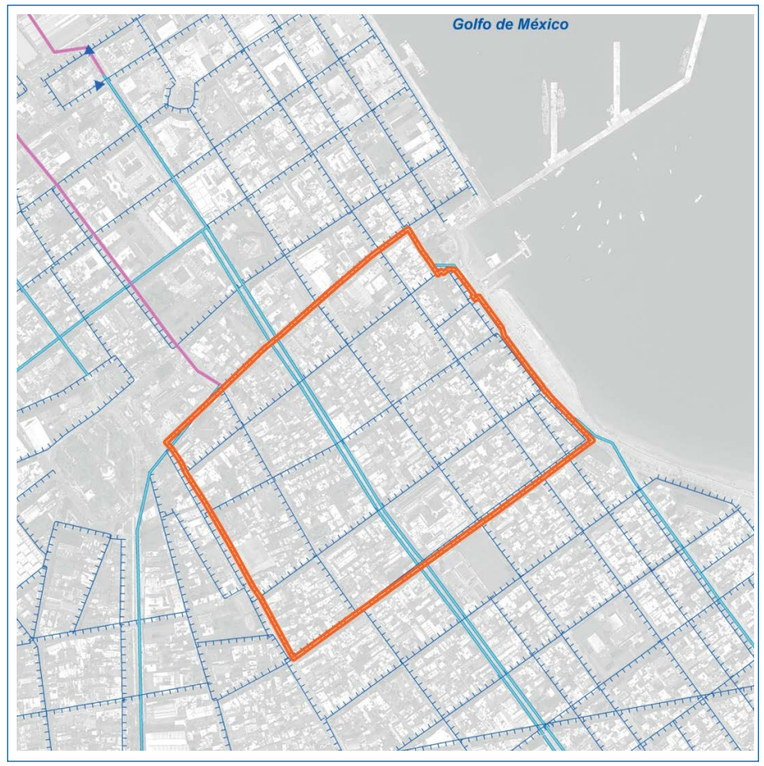
0 45 90 180 270 360 metros

En general, la lectura espacial del barrio tiene muchos contrastes, en materia de vivienda y de los elementos urbanos, diversos tipos de pavimento colocados por los vecinos; ocurre lo mismo con las fachadas en color y su estado de conservación, poco o nulo mobiliario urbano, cableado aéreo, el arroyo vehicular de las calles secundarias en mal estado y sin balizamiento, postes y teléfonos públicos saturando las esquinas, aunado a las áreas con comercio informal, van deteriorando el paisaje urbano haciéndolo confuso.

Todo el barrio tiene señalización en buen estado, en correcto funcionamiento de semáforos y algo de mantenimiento a sus áreas verdes.

PLANO 13

REDES DE INFRAESTRUCTURA



SIMBOLOGÍA

- Polígono
- Atarjea de 20 a 30
- Colector de 122 a 244
- Sentido
- Subcolector

Fuente:

Fuente: H. Ayuntamiento de Veracruz, Dirección de Obras y Servicios Públicos, Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico, 2010 Levantamiento en sitio, 2015

0 45 90 180 270 360 metros

13. REDES DE INFRAESTRUCTURA (AGUA POTABLE)

A continuación se presentan una serie de datos referentes al servicio prestado en cobertura de agua potable, alcantarillado y otros indicadores asociados al servicio y dotación del recurso hídrico; es de señalarse que los datos presentados son a nivel municipal.

INDICADOR	2010	2011	2012	2013	2014
Cobertura de agua potable (%)	97	98	99	99,27	99
Cobertura de alcantarillado reportada (%)	86	86	87	83,87	84
Consumo (l/h/d)	265,83	267,29	266,99	275,17	284,2
Costos entre volumen producido ($/m^3)	5,01	6,01	7,35	7,77	7,35
Dotación (l/h/d)	354,44	355,47	343,28	352,78	357,73
Eficiencia comercial (%)[1]	78,92	70,1	85,34	79,57	24,07
Eficiencia de cobro (%)	74,31	86,38	85,99	76,12	79,99
Eficiencia física 1 (%)[2]	75	75,31	77,77	78	79,48
Eficiencia física 2 (%)[3]	75,92	75,73	78,22	78,21	79,48
Eficiencia global (%)[4]	59,92	53,09	66,75	62,24	19,13
Empleados dedicados al control de fugas (Trabajadores/fuga)	0	9,61	12,1	9,78	9,95
Empleados por cada mil tomas (Núm.)	5,77	6,82	7,08	7,01	6,83
Horas con servicio en zonas de tandeo[5]	18	20	0	18	18
Macromedición (%)[6]	100	100	74,32	82,43	100
Micromedición (%)[7]	19,63	21,86	23,23	24,18	22,97
Padrón de usuarios (%)	100	100	100	100	100
Pérdidas por longitud de red (m^3/km)	13,17	12,79	11,36	11,8	9987,1
Pérdidas por toma (m^3/toma)	105,7	101,59	87,94	90,19	86,87
Reclamaciones por cada mil tomas (Núm.)	0	0	17,53	65,24	136,4
Redes e instalaciones (%)[8]	100	100	100	100	100
Rehabilitación de tomas domiciliarias (%)[9]	0,63	0,58	0,52	1,08	9,41
Rehabilitación de tubería (%)	0	0	0	0	0.19
Relación costo-tarifa	0,94	0,78	0,64	0,61	0,64

INDICADOR	2010	2011	2012	2013	2014
Relación de trabajo (%)[10]	0	102,87	147,41	136,9	156,23
Relación de inversión-PIB (%)	0,07	0,07	0,17	0,04	0
Tomas con servicio continuo (%)	73	75	100	100	100
Usuarios abastecidos con pipas (%)	62,59	0,07	64,32	64,6	1,12
Usuarios con pago a tiempo (%)	62,59	65,6	63,32	79,3	70,25
Volumen tratado (%)	0	87,09	87,83	93,81	105

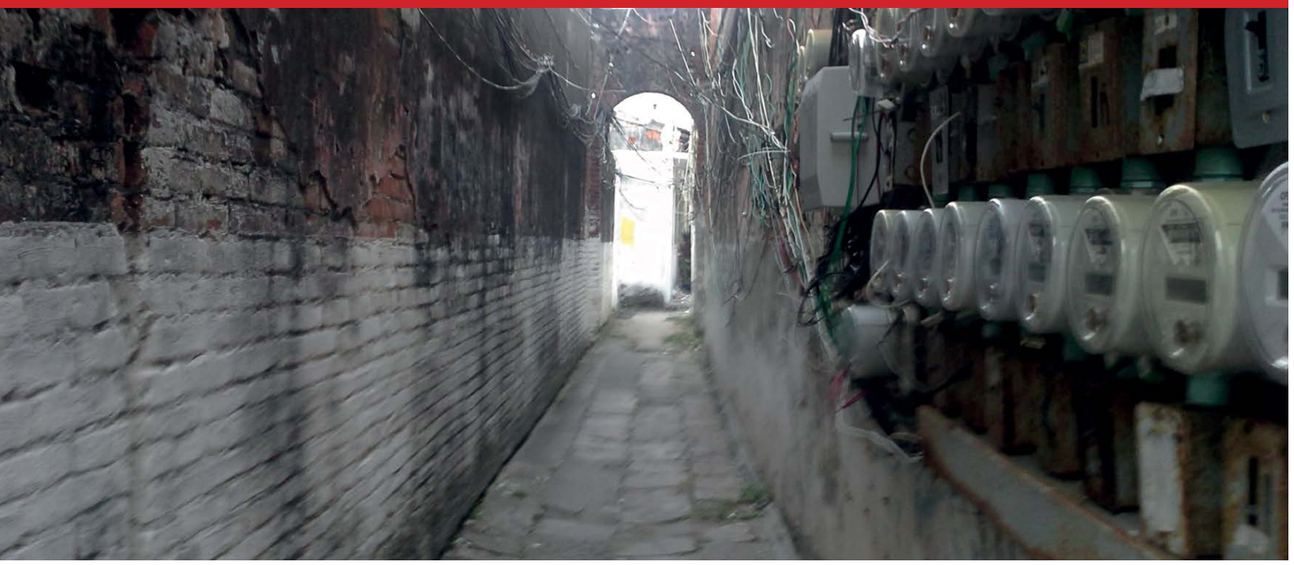
Fuente: Programa de Indicadores de Gestión de Organismos de Operadores del Instituto Mexicano de Tecnología del Agua, 2015

1. Evalúa la eficiencia entre la facturación y el pago de la misma.
2. Evalúa la eficiencia entre lo consumido y lo producido.
3. Evalúa la eficiencia entre lo facturado y lo producido.
4. Se calcula la eficiencia global del sistema de agua potable existente.
5. Horas que los usuarios con servicio tandeado reciben el agua.
6. Conocimiento real de agua entregada.
7. Capacidad de medir el agua consumida por los usuarios.
8. Conocimiento de infraestructura existente.
9. Capacidad de organismo operador de mantener actualizada la infraestructura de tomas domiciliarias.
10. Capacidad del organismo operador para mantener actualizada la red de agua.

El repoblamiento o densificación de una centralidad urbana siempre debe tener un profundo conocimiento de la edad, estado y correcta operación de las redes de infraestructura. Sin esto se tiende a fracasar, pues muchas veces la capacidad de carga de los sistemas se ve rebasada ocasionando severos problemas a los habitantes y grandes costos para las autoridades locales.

Para el barrio, por orden prioritario, la red de drenaje presenta lo siguiente:

1. Un sistema de atarjeas sobresaturado que en época de lluvias provoca inundaciones.
2. No hay separación de aguas negras, grises y pluvial.
3. En el levantamiento se localizó un subcolector que recoge gran parte de los volúmenes de aguas captadas por todo el sistema de tuberías del barrio; se indagó acerca de la planta de tratamiento pero al no estar en operación, las aguas residuales son vertidas al mar.



Energía eléctrica

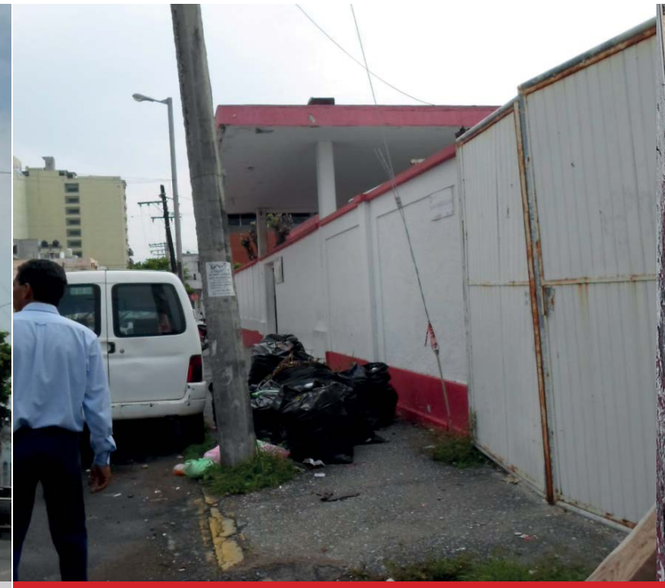
Principalmente, en los patios el cableado se encuentra expuesto, lo cual puede desencadenar no solo la pérdida de energía sino otros problemas.

En las calles el cableado aéreo resalta, pues en el malecón y parte del centro ya se encuentra encofrado, por lo que también contribuiría a mejorar el paisaje urbano.

Residuos sólidos urbanos

De acuerdo con el Inegi, Módulo 6: Residuos Sólidos Urbanos, del Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2011, publicado en el 2012, en tanto a residuos sólidos urbanos el municipio de Veracruz representa el 13 % de lo generado en el estado, de las estadísticas siguientes y suma de la visita a campo, se identifica como el principal problema el tratamiento de la basura, dado que el municipio solo recolecta y cuenta con un sitio para disposición final pero no da tratamiento a los residuos.

VERACRUZ (Municipio)	
Promedio diario de residuos sólidos urbanos recolectados por municipio y delegación (kilogramos):	600,00
Recolección promedio diaria por habitante:	0,582 kg
Vehículos utilizados para la recolección de residuos sólidos urbanos según tipo:	40
Disponibilidad de servicios relacionados con los residuos sólidos urbanos por municipio y delegación:	Solo recolección y disposición final



MATRIZ FODA PARA LA EVALUACIÓN DEL BARRIO

TEMA	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
VIVIENDA	Bien localizada dentro de la ciudad y con acceso a amenidades. Puesta en valor del mismo barrio.	Suma de esfuerzos a través de la voluntad entre habitantes y autoridades para el mejoramiento integral. Generación de diversos esquemas para la oferta.	Baja calidad en materiales y fuerte deterioro.	Pérdida de patrimonio histórico-cultural.
ESPACIO PÚBLICO	Cuenta con callejones como medio para la convivencia, potencial espacio público.	Identidad y desarrollo de actividades locales en los callejones.	El barrio no cuenta con parques, plazas, excepto las calles, avenidas y callejones.	Pocos espacios para propiciar la cohesión y convivencia de habitantes.
INFRAESTRUCTURA EN REDES	El proyecto integral debe apostar por la modernización.	La escala del barrio y su posición pueden extender las obras en redes que contempla el proyecto del centro.	Insuficiente y de mala calidad.	De no ser atendida puede condicionar el repoblamiento, pues de excederse la capacidad de carga se pone en peligro el éxito del desarrollo. Proclive a inundaciones.
MOVILIDAD	Secciones viales amplias, callejones peatonales, buena comunicación con el centro.	Reconfiguración espacial y propuestas integrales para un sistema más eficiente.	Mala calidad en el transporte, pocas alternativas, muy costoso.	Crecimiento del parque automovilístico, deterioro ambiental, congestión vial.
IMAGEN URBANA	Participación de los vecinos para realizar propuestas, actividades y cuidado de su entorno.	Generación de un reglamento para el barrio, colores, tipologías, fachadas emblemáticas, mobiliario urbano, tipo de luminarias, etc.	Insuficiencia presupuestal.	Pérdida de identidad, poca atracción para la inversión.

TEMA	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
ECONOMÍA DE BARRIO	Existe el intercambio de bienes entre los habitantes del barrio.	Generación de apoyos a pequeños y medianos empresarios para formalizar la actividad y darle más valor al polígono.	Esquemas y apoyos para comerciantes al por menor.	Proliferación
USOS DEL SUELO	Coherencia con los alcances de la estrategia del centro histórico de la ciudad.	Integración del barrio como parte de la zona centro, lo cual puede contribuir a la mejora urbana , económica y social.	Falta de instrumentación para respetar los usos y prolongar el ordenamiento de la iniciativa de regeneración.	Despoblamiento sino se actúa pronto y gentrificación si no se contemplan esquemas asequibles a todos los estratos socioeconómicos.
PREDIOS CON OPORTUNIDAD	Generación de nuevos usos que potencien el polígono.	Desarrollo de esquemas de vivienda u otros usos rentables.	Recuperación en primera fase, reconocimiento del estatus jurídico y fiscal de cada uno de estos.	Necesidad de intervenciones a través de la inversión pública y privada.
ASPECTOS SOCIALES	Cultura, historia, arraigo.	Reconfiguración del barrio para potenciarlo a través del turismo y aprovechamiento de los elementos que lo configuran para generar ocupación y derrama económica.	Pocas oportunidades para la competitividad.	Envejecimiento poblacional. Pobreza moderada que pudiera trasladarse a pobreza extrema. Aumento de inseguridad.

Síntesis de la problemática del barrio

- Deterioro de la calidad de vida de los habitantes del barrio ante la insuficiente y mala dotación de servicios públicos.
- Mala imagen y concepto del barrio y sus habitantes, aun cuando pertenece al centro de la ciudad más importante en el estado de Veracruz.
- Detrimento del paisaje urbano.
- Proliferación y probable crecimiento del comercio informal.
- Abandono y subutilización del suelo urbano, visto como pérdida de oportunidad para detonar el desarrollo de la misma ciudad.
- Deficiente movilidad, en cuanto a calidad, alternativas y costo de traslados.
- Crecimiento de hacinamiento y pobreza urbana.
- De no atender el ordenamiento, mejoramiento y desarrollo urbano del polígono se tiende a aumentar la inseguridad y delincuencia.
- Desaprovechamiento del patrimonio cultural del municipio.
- El escenario actual en materia de economía de barrio puede verse mermado en su desarrollo si no se regulariza e impulsan mejores prácticas y formalidad.
- Menor competitividad del barrio y la ciudad.
- Disminución en el turismo y por ende en la derrama económica.
- Apropiación de lotes y vivienda informal en los predios subutilizados.
- Contaminación del agua por residuos urbanos, ambiental.
- Inundaciones a causa de la obstrucción de basura en las alcantarillas y por la poca capacidad.
- De no verificar la capacidad de carga de las redes de infraestructura se corre el riesgo del desabasto en la dotación de servicios públicos a causa del crecimiento poblacional.

El planteamiento del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) de la Sedatu, sugiere las principales líneas a considerar para la puesta en valor de las centralidades urbanas, el reto para el barrio La Huaca es la reconfiguración de sus elementos, apoyados en la activa participación de sus habitantes. La meta es el repoblamiento y parte de ello sugiere la reconversión de la gran cantidad de predios subutilizados y baldíos que contiene, respetando en su caso aquellos inmuebles con valor artístico, para lo cual será necesario gestionar una estrategia transversal entre los tres órdenes de gobierno, la iniciativa privada y la población.

El ordenamiento del espacio, los nuevos usos del suelo, y las amenidades que se desprendan de esto, deberán resolverse simultáneamente dentro de la prioridad que representa el repoblamiento, la autoridad local deberá liberar o contribuir en la gestión del aprovechamiento de vacantes, pues son los que conocen y pueden modificar el estatus y uso de los predios con oportunidad, las redes de infraestructura deberán también estar preparadas para el abasto y la demanda de los próximos habitantes, y los esquemas para promover la inversión público/privada deberán ser atrevidos, procurando la ganancia a corto y mediano plazo.

Por último, será siempre relevante considerar al barrio dentro de la estrategia del centro y aún más, insertarlo como porción territorial de oportunidad dentro de la zona metropolitana de Veracruz.

7

Master Plan Barrio La Huaca. Estrategia

7

7.1 APROVECHAMIENTO DE VACANTES URBANAS

A continuación, las propuestas se enuncian en congruencia con las metas establecidas por el Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha) de la Sedatu por cada línea de acción:

- √ Aprovechar las vacantes urbanas, con usos habitacionales, mixtos o el más rentable.
- √ Reconversión de predios subutilizados para un uso más rentable.
- √ Estrategias para la captación de inversión en el polígono.

Propuesta para vacantes dentro y para los patios, tratando de erradicar el hacinamiento actual:

1. Demolición y reconfiguración evocando el trazo original, lo cual permitiría utilizar las vacantes dentro de los mismos para crecer los lotes que se encuentran habitados y son de no más 30 m^2, aproximadamente, o ganar área común a través del patio. Los materiales, colores y configuración de la reconstrucción puede ser la misma, solo que más moderna, durable e incluso sustentable.
2. Mejoramiento de la vivienda existente y puesta en valor de los lotes deshabitados o abandonados para convertirse en área común.
3. Todo predio requiere de un reconocimiento previo en cuanto a dimensiones, posición y situación jurídico-fiscal para poder definir el uso más rentable.

El repoblamiento implica también generación de diversos equipamientos, entre los más importantes: educación, salud y cultura, otra oportunidad relevante para los predios vacíos, y debido al déficit que presenta el barrio son las áreas verdes.

- Propuesta de norma de ordenamiento para el desarrollo urbano del municipio de Veracruz, polígono de actuación, Barrio La Huaca.

Predios con oportunidad: Aplica a todo el polígono, definiéndose como predios ociosos susceptibles a la reconversión de uso y su puesta en valor, a través de los usos más rentables, propuestos en el presente trabajo, usos mixtos con hasta cinco niveles, con comercio en planta baja, vivienda en renta o vivienda nueva, en los cuales se requiere un fuerte impulso por parte del sector público y privado para promover la integración del barrio con el resto de la ciudad, equipamiento, área verde y consolidación de corredores con comercio.

Lo anterior se reflejará en acciones que se desarrollarán principalmente en:

Regeneración urbana barrio La Huaca

UBICACIÓN

Barrio La Huaca, Mpio. de Veracruz
Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

SIMBOLOGÍA

- Predios con oportunidad

Cambio de usos de suelo, preferente:

- Habitacional
- Mixto
- Equipamiento
- Comercio
- Área verde

NOTAS

1. Las cotas son en metros

No.	Concepto y/o modificación	Fecha	Revisó	Autorizó	Revisión

PLANTAS PREDIOS CON OPORTUNIDAD

Noviembre 2015 s/escala	IPO-01

Sierpe Urbano

Área Técnica

APROVECHAMIENTO DE VACANTES URBANAS

ESTADO ACTUAL

IMAGEN OBJETIVO

7.2. USOS DEL SUELO EN EL POLÍGONO

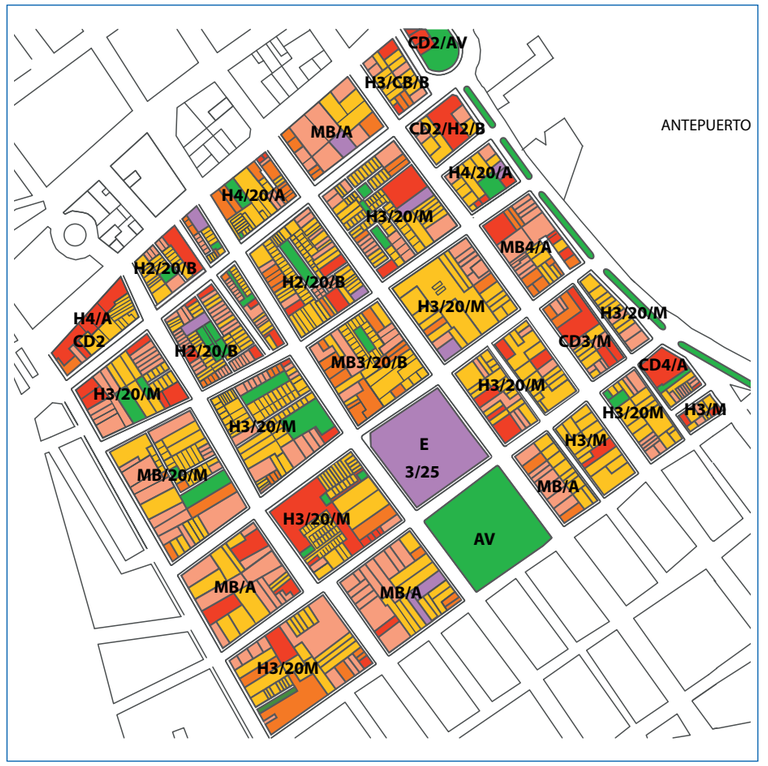
√ Modificar, regularizar y promover usos del suelo que contribuyan a mejorar la dinámica y la configuración urbana del barrio.

Propuesta para generar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Barrio La Huaca:

Este instrumento establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de esta porción dentro de la ciudad de Veracruz, la ventaja de los programas parciales es que tienen una configuración especial, adaptada a las condiciones particulares de cada área con fines específicos, apoyándose en la incorporación de la opinión de la comunidad, expresada a través de talleres de planeación participativa y el proceso de consulta pública, contribuyendo a la determinación de la problemática, definición de prioridades de atención, al planteamiento de propuestas y programas presupuestales, con base en los cuales las autoridades locales podrán alcanzar los objetivos de su Programa Municipal, logrando de esta forma su objetivo primordial: mejorar el nivel y calidad de vida de los habitantes.

El barrio La Huaca, al ser un área central, patrimonial e histórica de la ciudad, y el cual concentra actividades comerciales, político-administrativas y de servicios, lo que al ser intervenida podría generar incremento del costo del suelo y especulación inmobiliaria. Estas zonas, por su traza, su configuración, riqueza en la arquitectura de sus inmuebles y sus habitantes, conforma un hábitat urbano con alto contenido cultural, mismo que como patrimonio de la comunidad, debe constituir también un recurso material para su desarrollo económico. Por estas y otras razones de peso es necesario elaborar la instrumentación a través de la generación del Plan Parcial, que podrá dirigir y aprovechar la rentabilidad del suelo, estimulando los usos adecuados que conserven la singularidad y características del barrio.

El plano muestra la reconfiguración de manzanas en cuanto a trazo, especialmente en los patios, usos del suelo enunciativos, predominantemente mixto y una densidad de media a alta.



Regeneración urbana barrio La Huaca

CROQUIS LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN

Barrio La Huaca, Mpio. de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

SIMBOLOGÍA

- Habitacional
- Mixto
- Equipamiento
- Comercio
- Área verde
- Servicios

H3 /20/ M
USO Y Nu. de niveles | Densidad
% área libre

DENSIDAD:

- A: Alta
- M: Media
- B: Baja
- H: Habitacional
- MB: Mixto barrial (comercio + hab. y/u ofna.
- CD: Comercio distrital (servicios-comercio)
- AV: Área verde
- E: Equipamiento

NOTAS

1. Las cotas son en metros

No.	Concepto y/o modificación	Fecha	Revisó	Autorizó	Revisión

PLANTAS PREDIOS CON OPORTUNIDAD

Noviembre 2015 | IPO-01
s/escala

Sierpe Urbano

Área Técnica

Propuesta en los usos: (significado de literales)

Literal H:

Uso habitacional seguido de un número, el cual indica los niveles construidos. Dado que la estrategia para el barrio es el repoblamiento a través de esquemas de vivienda, este es de los usos que predominan al igual que el mixto.

Literal MB:

Indica uso mixto barrial, es decir, uso comercial con vivienda y/u oficinas.

Literal CD:

Indica comercio distrital, representa principalmente comercio y servicios de alimentos y bebidas o los relacionados con el hospedaje.

Literal AV:

Indica área verde como parte de la dotación de satisfactores urbanos destinado a la recreación y esparcimiento del barrio.

Literal E:

Refiere al equipamiento urbano barrial, que comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad, que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional.

Propuesta densidad

La densidad baja se localiza en las manzanas donde están los patios, con vivienda unifamiliar de hasta dos niveles, la reconfiguración propuesta respeta la tipología arquitectónica y aprovecha las vacantes dentro de los mismos patios, con el fin de generar áreas comunes la importancia de reestructurar estos espacios radica en que son los que representan parte de la historia, cultura y patrimonio del barrio.

Por el resto del polígono se propone una densidad media y alta con 3, 4 o hasta 5 niveles en usos predominantemente mixtos, a fin de diversificar la vivienda y conservar y promover otros usos en las plantas bajas, sin perder la proporción y escala humana dentro de construcciones tan altas, conservando la lectura del centro como sitio turístico, histórico y cultural.

CAMBIO EN LOS USOS DE SUELO

7.3. PARTICIPACIÓN, EQUIDAD E INCLUSIÓN SOCIAL

√ Involucrar al barrio en las decisiones

√ Ofrecer a los habitantes la responsabilidad de trabajar, mantener, cuidar y vigilar su barrio.

Propuesta para formalizar el Consejo Vecinal del barrio La Huaca:

En el marco del programa, el componente social es fundamental y a la vez complementario del plan de acción. Tiene como objetivo mejorar los niveles de integración social, promoviendo la participación de los vecinos en torno a la recuperación de los espacios públicos y mejoramiento de las condiciones de su entorno, fortaleciendo con ello sus redes sociales y vecinales.

- Constitución del Consejo Vecinal de Desarrollo como instancia de participación, coordinación y control local de la ejecución del programa en el barrio, en el que participan los actores clave para el desarrollo del barrio.
- Acciones que promuevan la participación de los vecinos en el desarrollo del plan de obras físicas: presentación de maquetas y proyectos, eventos informativos, recorridos a obras, pintura de fachadas que den hacia el espacio colectivo, etc.
- Apoyo y capacitación en áreas temáticas particulares vinculadas con el uso de los espacios colectivos mejorados o construidos por el programa.
- Capacitación en fortalecimiento de liderazgos a dirigentes sociales y líderes naturales, potenciar organización, mediación de conflictos, formulación y gestión de proyectos, derechos ciudadanos, medio ambiente, productividad.
- Realizar al menos un taller de liderazgo a dirigentes sociales y líderes naturales, sobre una mirada autocrítica de su rol en el barrio.
- Realizar al menos un taller a dirigentes sociales y líderes naturales del barrio, de formulación y postulación de proyectos, con seguimiento de un proyecto a postular, la revisión de proyectos formulados y la entrega de información de instituciones y fondos posibles donde postular según el área de interés.
- Realizar encuentros comunitarios y por grupos donde se puedan intercambiar experiencias, desarrollar actividades lúdicas, conocerse, mostrar oficios y habilidades que den cuenta de sus cotidianeidad.
- Elaborar en conjunto con vecinos del barrio, un boletín u otro instrumento informativo cada tres meses, de las acciones realizadas por el programa, permitiendo además que a través de este medio el barrio se comunique, cuente sus historias, ofrezca trabajo, se den datos, etc.

7.4. APROPIACIÓN Y HABITABILIDAD DEL BARRIO-CIUDAD

√ Consolidar espacios habitables y seguros

√ Elevar la calidad de vida de los habitantes

Propuesta para estrategia de seguridad y protección para el barrio La Huaca.

La inseguridad ha afectado a distintos sectores en el puerto de Veracruz y el barrio La Huaca no está exento de esa problemática, ante esta situación y aprovechando la estructura vecinal se sugiere la implementación de:

- Cámaras de seguridad
- Mayor iluminación
- Patrullaje
- Botón de auxilio en caso de robo, emergencia médica e incendios

7.5. ESPACIO PÚBLICO + CONECTIVIDAD DIGITAL

√ Fortalecer el arraigo y la apropiación espacial.

√ Elevar la calidad de vida de los habitantes del barrio.

√ Alcanzar la consolidación del polígono.

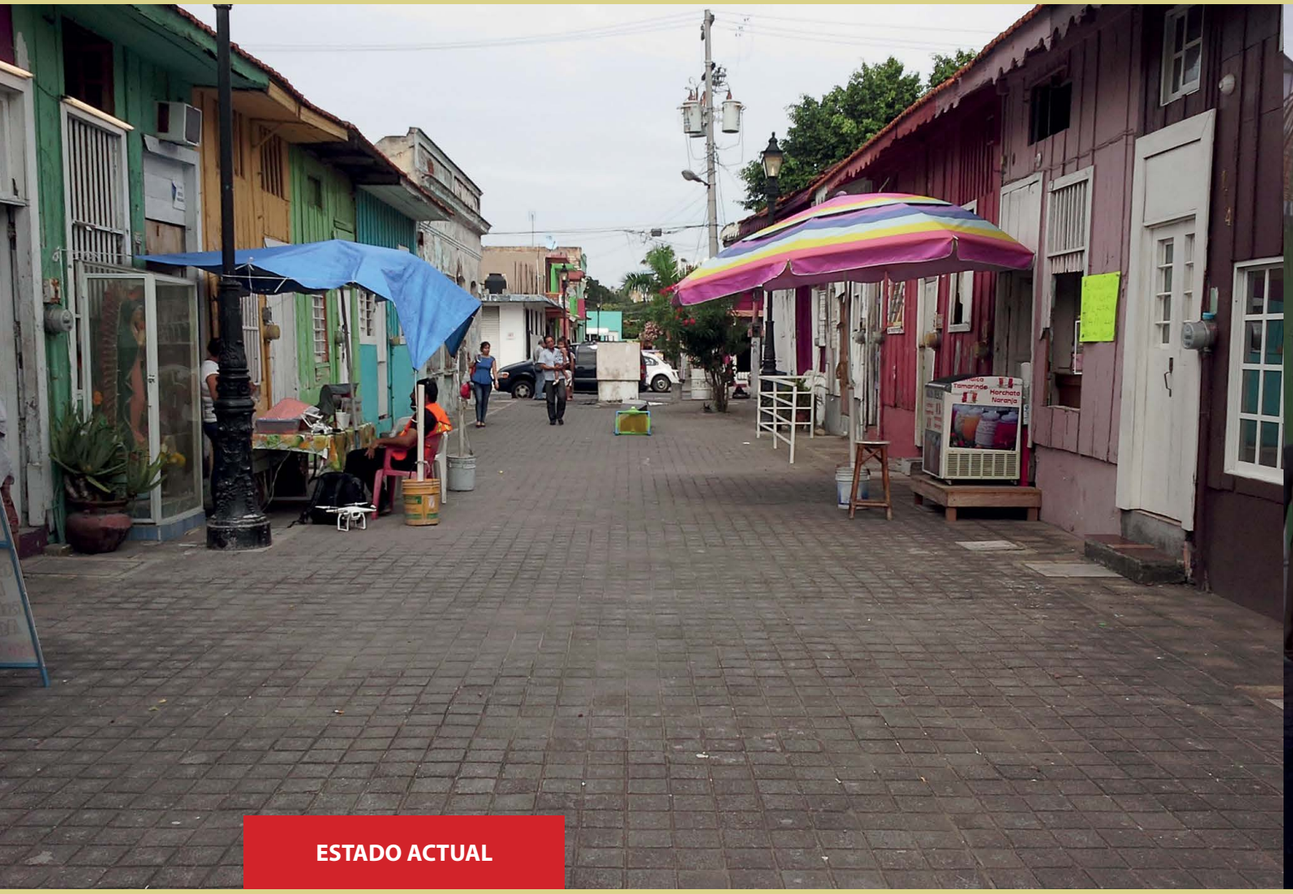
Como se mencionó en el diagnóstico, el barrio no cuenta con suficientes espacios al interior, ya en la propuesta de usos del suelo se sugieren algunos, principalmente como parte de la reconfiguración de los patios y en las manzanas más densas.

Sin embargo, la generación de alternativas para generar espacios verdes también se da en la verticalidad a través de muros y azoteas verdes; aprovechando el clima del puerto, es factible.

La configuración, recuperación, generación y mantenimiento del espacio público tiene una fuerte vinculación con la dinámica social y representa un sano aporte a la seguridad de la población, ya que, entre otros beneficios, se encuentran:

- Compartir en los espacios públicos adecuados crea un mayor compromiso con el entorno. Las zonas comunitarias ayudan a construir identidades colectivas.
- Son un excelente escenario para entablar lazos con vecinos.
- Las áreas verdes ayudan a la reducción de contaminación de las ciudades.

ESPACIO PÚBLICO



ESTADO ACTUAL

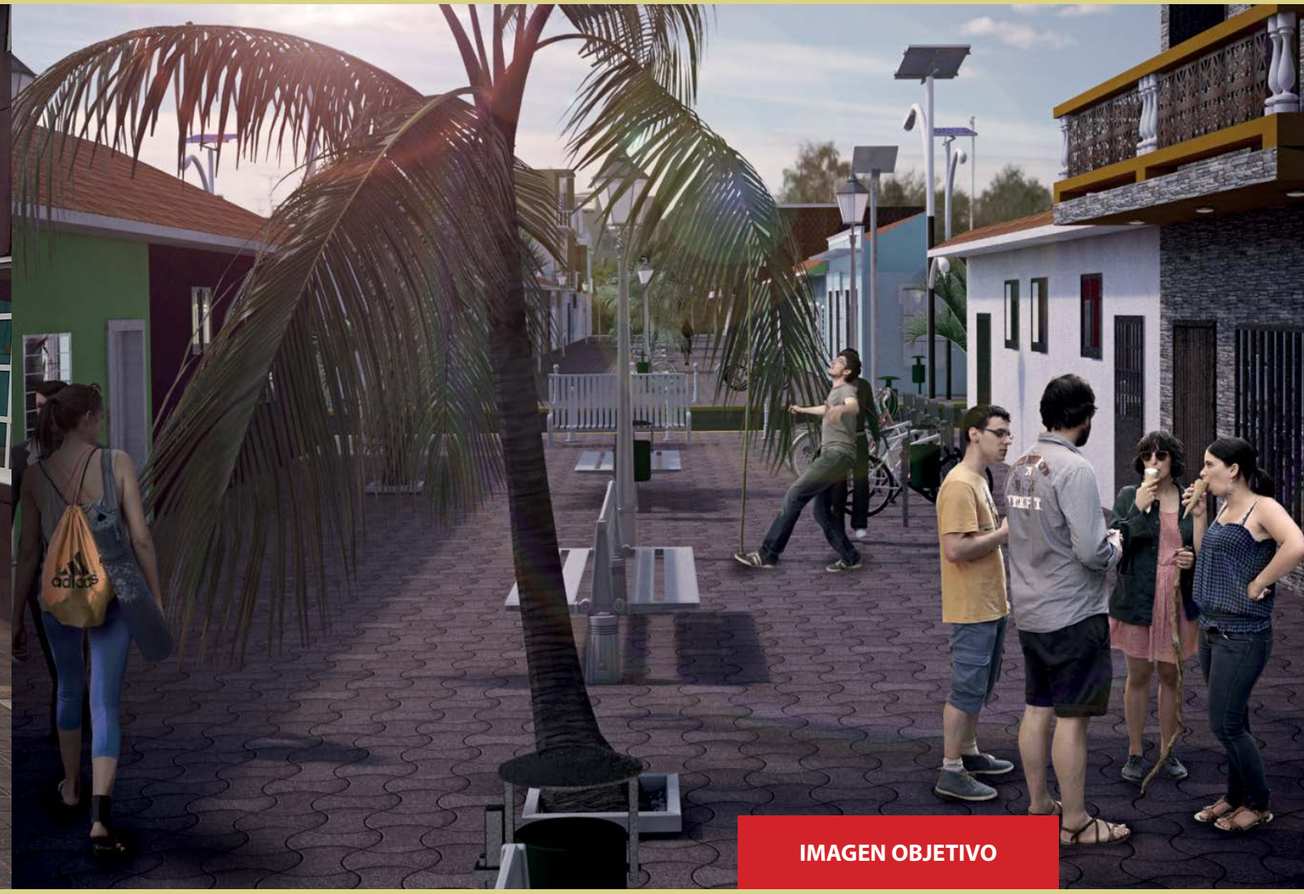


IMAGEN OBJETIVO

- Los espacios públicos se presentan como zonas de esparcimiento importantes dentro de una ciudad.
- Reforzando y generando más espacios se puede encontrar una solución viable para el tema de la inseguridad ciudadana y la violencia urbana.

Al elevar la densidad se vuelve aún más importante la presencia del área libre, en particular de área verde, con los usos propuestos del 2,5 % que se tiene actualmente se pasaría al 10 % de área verde, incentivando la implementación de azoteas y muros verdes para elevar la calidad ambiental, los usos de las azoteas y el paisaje urbano.

7.6. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

- √ Obtener una red vial equitativa, que integre todos los medios de desplazamiento.
- √ Fortalecer el arraigo y la apropiación espacial.
- √ Elevar la calidad de vida de los habitantes del barrio.
- √ Alcanzar la consolidación del polígono.

Propuesta para implementar el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (Pimus-Veracruz)

La ciudad de Veracruz y la reciente ampliación del puerto, directa e indirectamente están posicionando al municipio como un detonador de empleo y desarrollo, para lo cual la estructura urbana no se encuentra preparada, uno de los principales temas a resolver es la movilidad dentro de la zona metropolitana, en especial la que implica atravesar por la zona centro, que por sus usos se encuentra saturada constantemente.

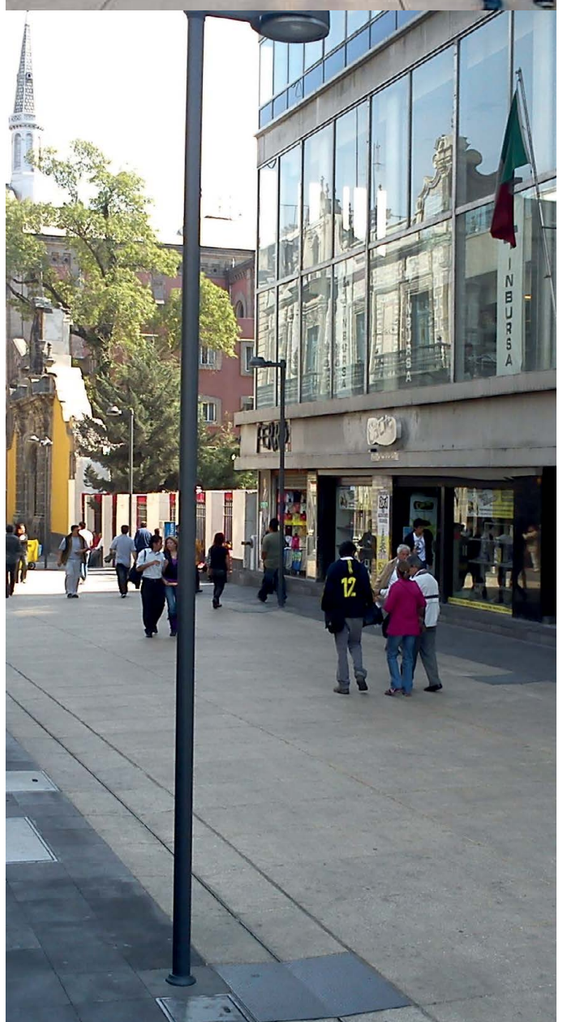
Una forma eficaz de abordar este tema es a través de la implementación del BRT (Bus Rapid Transit), ya que tienen gran capacidad, son ecológicos y siguen rutas que recorren los principales ejes viales, evitando que el automóvil sea el principal medio de desplazamiento.

El esquema integral de ser implementado por lo menos en el municipio de Veracruz aumentaría la competitividad, recuperaría espacios públicos, reduciría el tiempo de traslado, tendría un solo costo, mayor calidad y seguridad para los pasajeros, además de ordenar el espacio, mejorar la imagen urbana, contribuir a un esquema sustentable a través de la disminución del ruido, la contaminación atmosférica con repercusiones positivas en la salud de los habitantes.

Propuestas y mejoras en materia de movilidad y accesibilidad dentro del barrio

1. **Peatonalizar el callejón Toña “La Negra”**

   Por su trazo, configuración, usos y sobre todo por el contenido cultural e histórico, se propone peatonalizar el callejón a fin de reforzarlo como elemento más emblemático del barrio.



Para qué peatonalizar:

Aumenta la calidad de vida

Los vecinos de la zona tienen la posibilidad de tener más espacio público, reducir los niveles de ruido y contaminación.

Mejora de la dinámica urbana

En línea con el punto anterior, está demostrado que con cada peatonalización la traza urbana se mejora, pues la calle se hace más permeable al poder cruzar por cualquier parte sin pensar en la prevención de cuidarse de un vehículo a motor y el peatón gana el espacio anteriormente ocupado por estos. es común que en las peatonalizaciones se instalen comercios y ornamentos vegetales, lo que convierte a la calle en una zona de estar agradable y de disfrute, en contraposición con los problemas de tráfico que presentan las calles sin peatonalizar, sobre todo aquellas estrechas.

La peatonalización convierte a la zona en un punto de atracción y derrama económica.

La peatonalización llama a la gente y la gente llama al negocio.

La explicación de esto es muy sencilla: para el peatón es mucho más cómodo pasear en una calle peatonal que por una calle rodeado de automóviles que pasan a toda velocidad y gente que va en todos los sentidos en una acera estrecha.

Se reducen los niveles de contaminación.

Al eliminar los vehículos a motor la cantidad de partículas en el aire se reduce y, por tanto, el riesgo de padecer enfermedades directamente relacionadas con la contaminación disminuye.

Propuestas de movilidad para el barrio

Regeneración urbana barrio La Huaca

CROQUIS
LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN

Barrio La Huaca, Municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

SIMBOLOGÍA

Corredor DOT
Calle peatonalizada
Calle completa

NOTAS

1. Las cotas son en metros

No.	Concepto y/o modificación	Fecha	Revisó	Autorizó	Revisión

USOS DEL SUELO ACTUAL

Noviembre 2015
s/escala

M-1

Sierpe Urbano

Área Técnica

2. Zona 30 para el barrio

Es oportuno proponer que el barrio sea una Zona 30, pues el uso de suelo predominante sugerido es mixto y habitacional, con un importante hospital dentro de sus calles secundarias, las cuales con esta propuesta suponen la baja de velocidad a modo de tranquilizar el tráfico en las calles para que los vehículos no rebasen los 30 kilómetros por hora, además de que contribuye al uso de transporte no motorizado por seguridad y conectividad con otros puntos de la ciudad; aunado a esto, es importante la señalización, balizamiento, ampliación de banquetas, diseño de estaciones de transporte, bici-estacionamientos, materiales antiderrapantes en banquetas y ciclovías, rampas en las esquinas para personas con discapacidad, desocupación de carriles para estacionamiento, semaforización.

¿Por qué a 30 kilómetros por hora ?

Calidad:

La reducción de la velocidad en las calles urbanas permite reducir el número de accidentes y de decesos provocados por accidentes viales, de acuerdo con especialistas y promotores de las zonas 30, pero además propicia que el tráfico automovilístico sea constante y, con esto, que se reduzca la emisión de contaminantes provocados por los motores.

Seguridad:

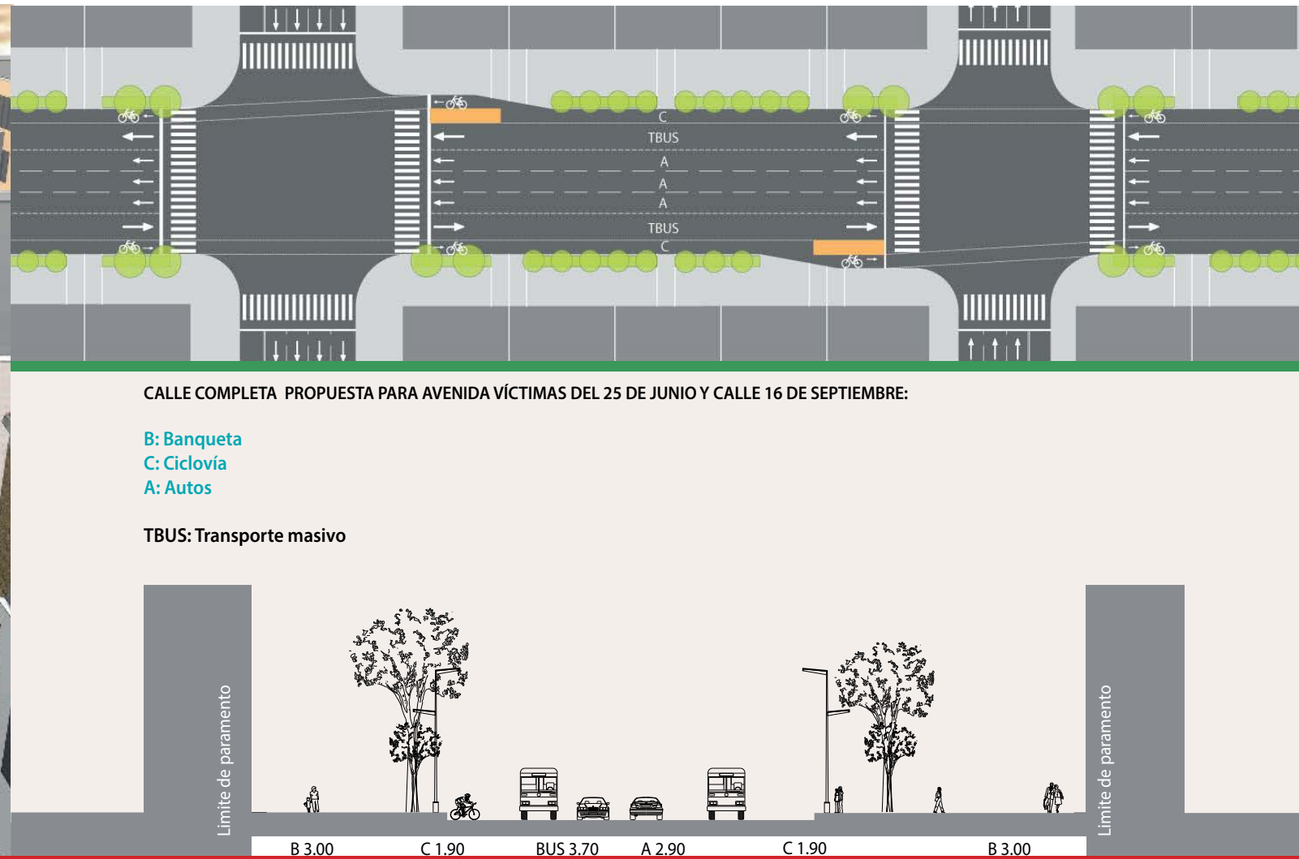
Si un auto que circula a 32 km/h impacta a un peatón, hay 5 % de probabilidades de que este muera y 30 % de que salga ileso; en cambio, si el vehículo en cuestión circula a 45 km/h, la proporción cambia a 45 % de probabilidades de muerte y 5 % de salir ileso; si el auto circula a 64,4 km/h, 85 % de los peatones muere y 15 % restante sufre heridas: nadie sale ileso.

3. Calles completas para Av. Víctimas del 25 de Junio y 16 de Septiembre:

Crear calles para todas las personas: peatones, ciclistas, usuarios del transporte público, motociclistas y automovilistas.

Antecedentes

La inclusión del automóvil en el espacio urbano en la primera mitad del siglo XX, cambió el concepto de calle por completo, situando al coche como personaje protagonista en el escenario vial, dejando de lado a los demás “actores” de la movilidad. Esta política trajo consecuencias para las ciudades



CALLE COMPLETA PROPUESTA PARA AVENIDA VÍCTIMAS DEL 25 DE JUNIO Y CALLE 16 DE SEPTIEMBRE:

B: Banqueta
C: Ciclovía
A: Autos

TBUS: Transporte masivo

como crecimiento horizontal desmedido, dispersión urbana, contaminación, altos índices de accidentes, así como una movilidad ineficiente y costosa. (ITDP, México, 2013)

Políticas y tendencias urbanísticas contemporáneas proponen una solución sencilla y nada nueva: la calle completa, es decir, una calle que incluya a todos los usuarios del transporte público, de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.

Una calle completa debe permitir la convivencia ordenada de todas las modalidades de movilidad, viendo la calle desde un perspectivo mucho más allá de la vial. (ITDP, México 2013.)

4. Creación de DOT en malecón y General Prim

El Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) es un modelo urbano que busca construir barrios en torno al transporte público. Un DOT normalmente tiene como elemento que define la estructura del barrio una estación de autobús, BRT, o metro, que está rodeada de un desarrollo compacto y de alta densidad, y con buena infraestructura peatonal y ciclista. Este tipo de desarrollos pueden construirse alrededor de nuevas estaciones de transporte público, pero también se puedan dar con cambios graduales en zonas donde este ya exista (ITDP, México, 2013). Hickey (2013) señala que un DOT requiere alta densidad, inversión en infraestructura, vivienda dirigida a diversos niveles de ingresos, oportunidades de empleos y amenidades a distancia caminable del transporte público. Y se le considera asequible cuando la inversión permite beneficiar por igual a todos los niveles de ingresos de la población. La cercanía al transporte público masivo es básica para los DOT; se recomienda que este se encuentre a una distancia no mayor a 800 metros a pie, para promover que no se utilice el automóvil. No obstante, el éxito de un DOT no se garantiza con la sola presencia de transporte público. De acuerdo con Chatman (2013), es indispensable la construcción o presencia de unidades pequeñas de viviendas (en renta o propias); con una menor disponibilidad de estacionamiento (dentro y fuera de calle); con una buena provisión de servicios de autobuses, con empleos, vivienda y comercios a distancias caminables; proximidad al centro, y alta densidad de empleos en la región. En otras palabras, un DOT también implica estrategias de desincentivo del uso del automóvil, junto con densificación, usos de suelo mixtos y alta accesibilidad peatonal a bienes y servicios.

Así, el DOT permite reducir la necesidad de viajar largas distancias para acceder a los bienes y servicios que se necesitan, así como reducir el uso del auto y la congestión vial.

7.7. SUSTENTABILIDAD Y MEJORES PRÁCTICAS

Estrategias a escala municipal

AMBICIÓN - COSTO - CAMBIO - SUSTENTABILIDAD - CALIDAD DE VIDA - MEJORES OPORTUNIDADES

OPCIÓN UNO	OPCIÓN DOS
Espacio público Mayor dotación de áreas verdes por manzana	**Usos de suelo** Aprovechamiento de vacantes, que con un estudio de mercado predio por predio se definan nuevos usos. Liberación de alturas. Densidad alta. Ordenamiento de comercio informal. Crecimiento del uso mixto.
Redes de infraestructura Adecuación para abastecer demanda	**Vivienda** Recuperación de inmuebles y patios (dignificación de la vivienda, erradicar hacinamiento). Promoción de vivienda en renta. Vivienda nueva desvinculada del automóvil y esquemas para todos los sectores socioeconómicos.
Movilidad Propuesta integral de transporte masivo para toda la ciudad	**Movilidad** Recuperación de carriles prohibiendo estacionamiento, calles completas, ciclovía dedicada de 2 m, a desnivel de arroyo en ambos lados de las calles. Cruces peatonales amplios, nivelación de banquetas, paseos peatonales. Implementación de E-BRT, confinamiento del carril de transporte público, señalización, repavimentación.
Espacio público Mayor dotación de áreas verdes por manzana	**Espacio público** Mayor dotación de áreas verdes por manzana, huertos urbanos, azoteas y muros verdes, recorridos y paseos nocturnos, vigilancia y seguridad. Conexión a internet gratis en todo el barrio.
Redes de infraestructura Adecuación para abastecer demanda	**Redes de infraestructura** Renovación de todas las líneas de infraestructura con materiales y sistemas modernos y sustentables. Reciclaje.
Corredores económicos Usos mixtos, activación de frentes de calle/avenidas	**Corredores económicos** Potencial para Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), alta densidad, usos mixtos, secciones viales y áreas verdes amplias, servicios y comercio.
Inmuebles con valor Promoción para el turismo	**Inmuebles con valor** Recuperación y resurgimiento como puntos para el turismo y la derrama económica del barrio y la ciudad.

- √ Lograr una sociedad con conocimiento y desarrollo de programas de gestión y eficiencia energética.
- √ Elevar la calidad de vida de los habitantes.
- √ Contribuir a una sociedad incluyente, preparada y sana.

El puerto de Veracruz tiene ventajas comparativas excepcionales en clima, dotación de recursos naturales, la ampliación del puerto y la cercanía a ciudades de importancia económica, la relevancia de crear estrategias que impulsen el desarrollo de la ciudad y del barrio mediante criterios de innovación, competitividad y sustentabilidad que preserven las expresiones que caracterizan y conforman la identidad cultural de los veracruzanos.

- **Propuesta para implementar acciones en materia de protección, preservación y procuración de un ambiente sano en el barrio.**

Eficiente servicio de recolección de basura y un mejor manejo de los residuos urbanos, cuya disposición final contemple el reciclaje, tratamiento de desechos sólidos para la generación de energía y disminución del volumen de los mismos.

Alumbrado público, aplicación de tecnología fotovoltaica (paneles solares) para su uso en alumbrado público. Estas aplicaciones se benefician al tener diseños eficientes que optimizan la cantidad de electricidad utilizada y reducen los costos.

Suministro del servicio de agua potable con mayor cobertura. Mejora en la red de drenaje sanitario y alcantarillado pluvial, separando las aguas grises, negras y pluviales, con fines de recarga del subsuelo y reciclaje.

Mejorar la imagen urbana y la seguridad de los habitantes a través de patrullaje e instalación de cámaras de seguridad. Reencarpetamiento de calles, avenidas y banquetas con concreto hidráulico. Crecimiento de las secciones viales privilegiando al peatón.

Mejora continua de parques y jardines. Creación y mantenimiento de muros y azoteas verdes.

- Consolidación de la oferta turística del barrio.
- Apoyo para la profesionalización del personal que atiende al turismo.
- Más empleos y mejor remunerados.
- Promoción de la mejora regulatoria para la apertura de empresas.
- Fomento al desarrollo de proyectos productivos creados por los ciudadanos.
- Diversificación de la economía del municipio.

7.8. VIVIENDA

- √ Aprovechar las vacantes urbanas, con usos habitacionales mixtos o el más rentable.
- √ Reconvertir los predios subutilizados para ofrecer un uso eficiente.
- √ Promover el desarrollo para captar inversión en el polígono.

La factibilidad y pertinencia de las acciones del mejoramiento al hábitat urbano implica, necesariamente, a la vivienda, para lo cual será necesario replantear los esquemas de la misma, a través de:

Propuesta

- La reconfiguración espacial de los patios, si bien representan parte histórica y cultural de la misma ciudad, las condiciones de hacinamiento y abandono deben ser erradicadas; para ello, es necesaria la gestión de las autoridades municipales en cuanto a la puesta en valor de los predios baldíos localizados dentro de los patios, con el fin de incrementar ya sea las dimensiones de los lotes habitacionales o generar un área de uso común.
- Mejoramiento del parque habitacional, especialmente en las instalaciones y los materiales de la vivienda, ya que al estar tan cercana del mar se deteriora rápidamente, encontrando casi la mitad de las viviendas del barrio en mal estado o con presencia de deterioro.
- Ampliación de las viviendas que presentan hacinamiento, se requerirá de una modulación según las necesidades espaciales que cada hogar tenga, generando un prototipo de vivienda progresiva según las capacidades económicas por grupo.
- Vivienda en renta; la promoción de este esquema es factible, a través de la reutilización de suelo vacante, el rescate de las centralidades urbanas y principalmente el repoblamiento debe contemplar intervenciones de este tipo, promocionando la posición geográfica y el acceso a la ciudad central. En el caso del puerto de Veracruz, su apertura y crecimiento sugiere oportunidades de empleo y con ello, la llegada de familias del interior de la República e incluso de otros países que demandarán vivienda, este esquema será útil para la oferta temporal que permita movimiento.
- Vivienda nueva; si bien el aprovechamiento de suelo ocioso es la mejor vía, deben romperse los paradigmas que continúan obstaculizando a la vivienda vertical económica, principalmente para garantizar el acceso de todos los sectores socioeconómicos a los centros, generando conjuntos plurifamiliares de alta densidad que además empiecen a añadir al diseño y programa arquitectónico y urbano mejores prácticas de sustentabilidad exitosa.

Para optimizar el uso del suelo habitacional designado en el barrio, es primordial asegurarse de que se cuenta con servicios y equipamiento urbano disponible y suficiente para soportar nuevos habitantes. El Instituto de la Vivienda de Veracruz tiene la facultad de desarrollar proyectos de vivienda, financiados con recursos municipales o provenientes de otras fuentes de financiamiento. Se recomienda que la gestión municipal avance en la certeza jurídica y fiscal de los predios urbanos, especialmente los baldíos, estableciéndolos como propiedad regularizada, libre de gravámenes y con uso habitacional, a la par gestionar y echar mano de los programas municipales, estatales y federales que apliquen por etapas e incluyendo a la vivienda precaria, en alto riesgo estructural, físico o antrópico y vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada.

Debido a la lotificación, calidad, configuración y dimensión de las viviendas visitadas en el levantamiento de campo, se sugiere lo siguiente:

- Determinar la dimensión mínima de la vivienda social dentro del barrio, es decir, la porción cubierta a procurar en la reconfiguración y aprovechamiento de vacantes, se proponen tres unidades mínimas de 16 m^2 cada una (ver esquema 1), dando un total de 48 m^2, con opción a crecer 16 m^2 más.

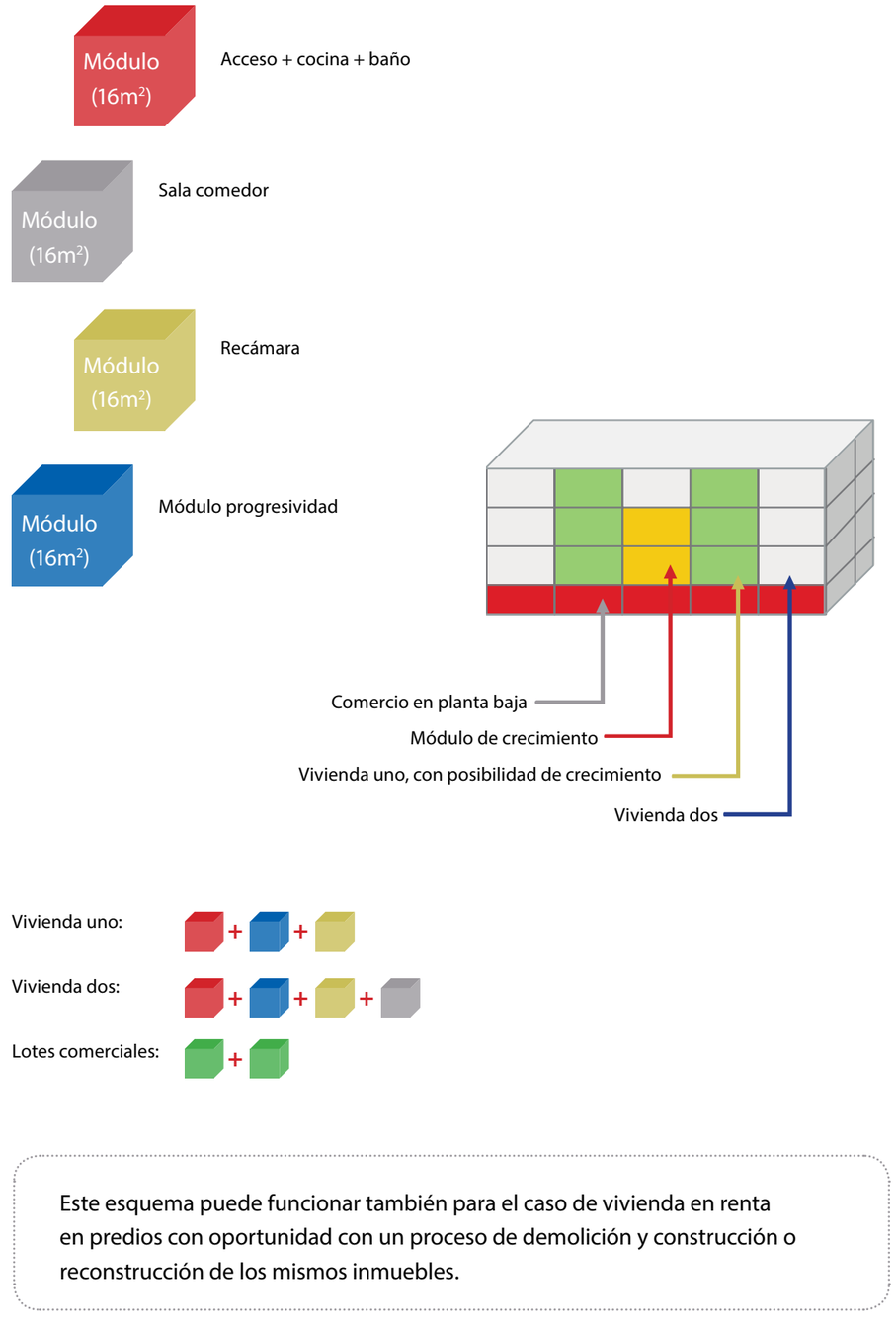
Es relevante conceptualizar la creación de vivienda de interés social en construcciones verticales, con un máximo de cinco niveles, mínimo de 48 m^2 por vivienda, dotación de área verde al 30 % de la superficie total y sin estacionamientos.

- Gestión municipal para la expropiación de predios ociosos a fin de generar vivienda en renta u otro uso para arrendamiento.

Se sugiere partir de un fideicomiso o Asociación Público-Privada que configure y gestione, ya sea la construcción o reconstrucción de inmuebles como estrategia de la puesta en valor del barrio en un área central, el uso habitacional o comercial bajo el esquema de renta.

La recaudación podrá ser utilizada para generar mejorías en el barrio u otras porciones dentro del municipio.

ESQUEMA 1. VIVIENDA NUEVA, INTERÉS SOCIAL



Este esquema puede funcionar también para el caso de vivienda en renta en predios con oportunidad con un proceso de demolición y construcción o reconstrucción de los mismos inmuebles.

USOS MIXTOS

ESTADO ACTUAL

IMAGEN OBJETIVO

7.9 CORREDORES ECONÓMICOS

- √ Impulsar nuevas dinámicas económicas y sociales.
- √ Generar derrama económica en la zona.

Como antes se mencionó, los corredores económicos estarán planteados a partir del Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), que es un modelo urbano con planeación y diseño en torno al transporte público, que construye barrios compactos de alta densidad; permite a las personas gozar de espacios con diversos usos, servicios, espacios públicos seguros, favoreciendo la interacción social. La escala humana no se pierde incluso cuando la densidad es alta, pues la transparencia y usos comerciales y de servicios de las plantas bajas promueven la convivencia, permanencia y actividades de consumo, lo cual contribuye a la transformación del barrio, a su competitividad y el incremento de su economía.

Es importante también recuperar espacios para la generación de servicios, comercios o equipamientos que detonen economía y promuevan la concurrencia en el polígono.

- **Propuesta de DOT para el malecón (boulevard Manuel Ávila Camacho).**

Por su amplia sección vial, sus remates visuales hacia el mar y el alto contenido de servicios y comercio, conviene ordenar y promover la verticalidad con esquemas de vivienda o usos de oficinas en todo lo largo del malecón del puerto de Veracruz, posicionarlo como corredor económico productivo que propicie derrama económica para el barrio y la ciudad y además contribuya a generar turismo.

CORREDORES ECONÓMICOS

ESTADO ACTUAL

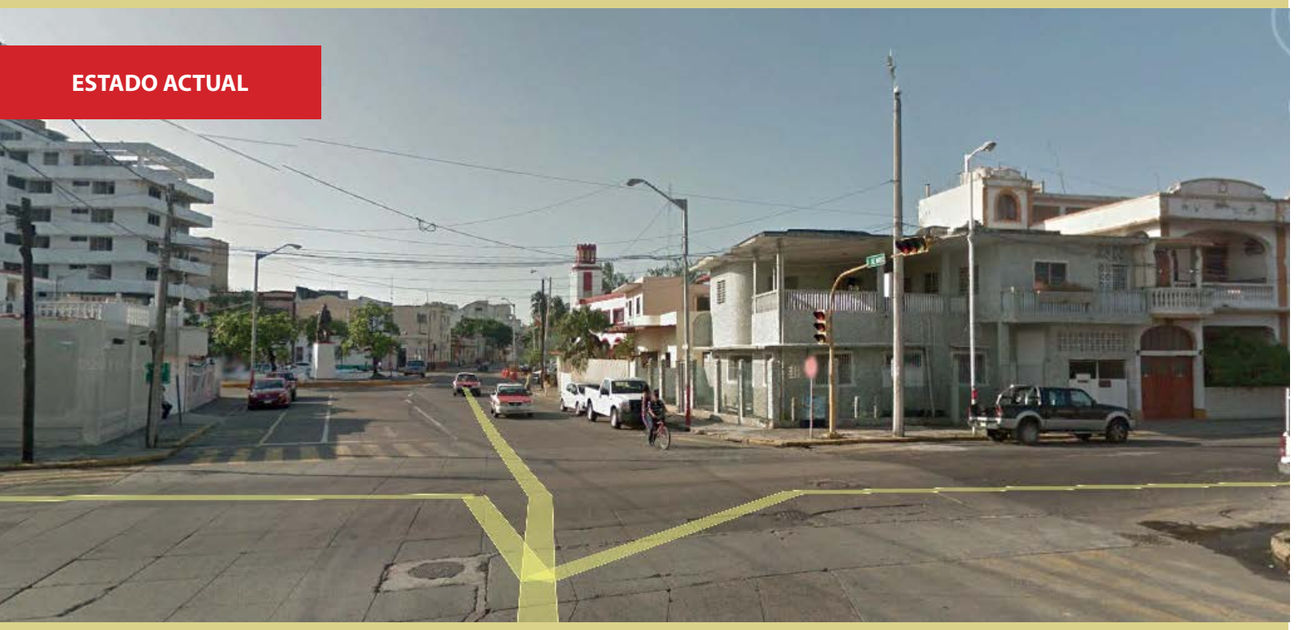


IMAGEN OBJETIVO

7.10 REDES DE INFRAESTRUCTURA

√ Modernizar las redes y estudio de capacidad de carga para la estrategia de repoblamiento.

Propuesta para incorporar, sustituir o reforzar.

La red hidráulica y sanitaria, contemplando la separación de aguas, reciclamiento y tratamiento de aguas. Sustitución de pavimentos o reencarpetamiento con materiales más durables, permeables y antiderrapantes.

Sustitución de alumbrado público por uno más sustentable, moderno y durable.

Gestión de residuos sólidos urbanos, recolección, separación, reutilización y disposición final adecuada.

Recuperación de las áreas verdes, cuidado de la vegetación en el barrio y promoción de azoteas y muros verdes.

Reestructuración vial derivada de la estrategia de movilidad.

Encoframiento de cableado eléctrico como parte de la recuperación del paisaje urbano.

7.11 INMUEBLES CON VALOR

√ Reforzar la identidad y el arraigo de la población del barrio.

√ Usar los inmuebles como instrumentos para el turismo, elevando la afluencia de visitas en el polígono.

Recuperación y promoción de inmuebles catalogados o con valor artístico o histórico.

Reconocimiento de estos inmuebles para establecerlos dentro de las rutas turísticas que acompañarán a los callejones y a su arquitectura, como parte de la estrategia del centro histórico en su reposicionamiento dentro de los destinos relevantes en México.

Aunque los centros históricos se transforman y cambian, y aun cuando la presencia del automóvil es relevante, prevalece el carácter peatonal, por lo que el barrio al ser parte del centro, y el centro un espacio donde las etapas de la historia se manifiestan, el patrimonio y su conservación deben ser de suma importancia, a través de la restauración, usándolos con actividades de bajo impacto que contribuyan a su mantenimiento y conservación.

Como ejemplo se propone el caso de un viejo auditorio dentro del barrio que actualmente está en desuso, cuya reconversión propuesta sea un cine-centro cultural donde las artes y las expresiones de los artistas veracruzanos encuentre un espacio para la creación, que no compita con las cadenas comerciales, sino que ofrezca una alternativa cultural diferente que empiece a ser identificado por la sociedad dentro del polígono, es decir, un servicio o equipamiento cultural que sirva de ancla y detonador para generar otras actividades culturales y económicas.

INMUEBLES CON VALOR

7.12 IMAGEN URBANA

- ✓ Lograr una lectura espacial coherente que eleve la calidad del paisaje urbano.
- ✓ Fortalecer el arraigo e identidad de los habitantes.

- **Colocación de mobiliario urbano, señalética, semáforos, kioscos y nomenclatura definida.**

El éxito de la regeneración del barrio traerá de manera integral una mejoría a la imagen urbana, es decir, la imagen urbana lo es todo, es la lectura del espacio y los elementos en su conjunto que conforman los conceptos espaciales en las personas.

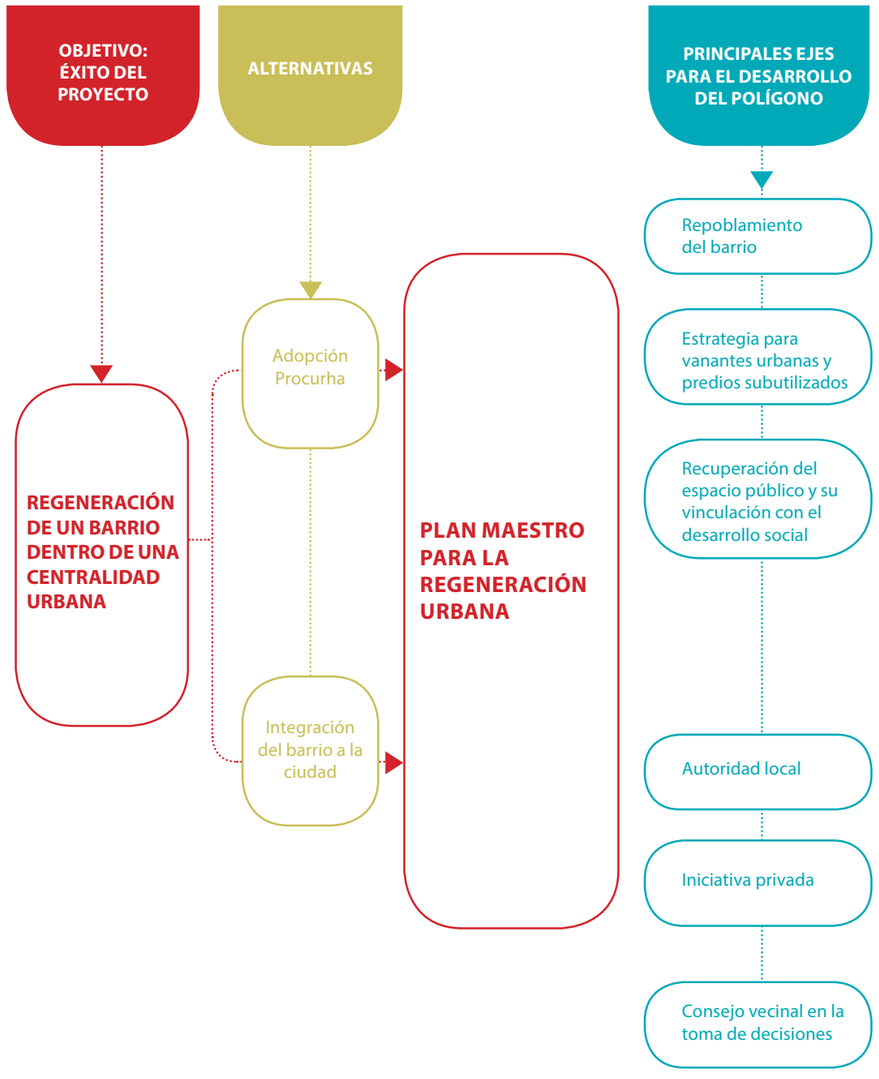
Después de la estrategia integral se podrán añadir varios elementos de ornamentación como vegetación, mobiliario urbano y otros detalles que fortalezcan y contribuyan a la imagen adecuada y armónica del barrio, a fin de ser reconocido e integrado a la ciudad, como hito dentro del municipio.

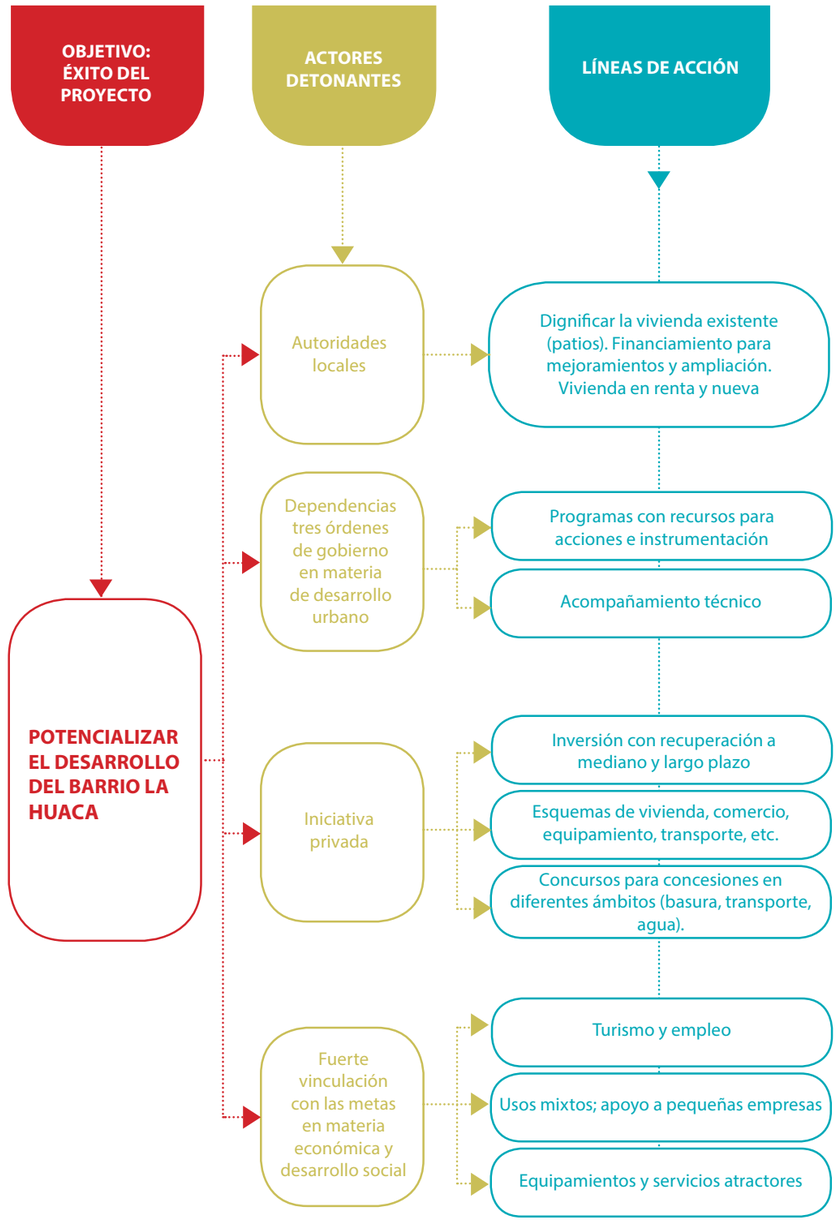
IMAGEN URBANA

ESTADO ACTUAL

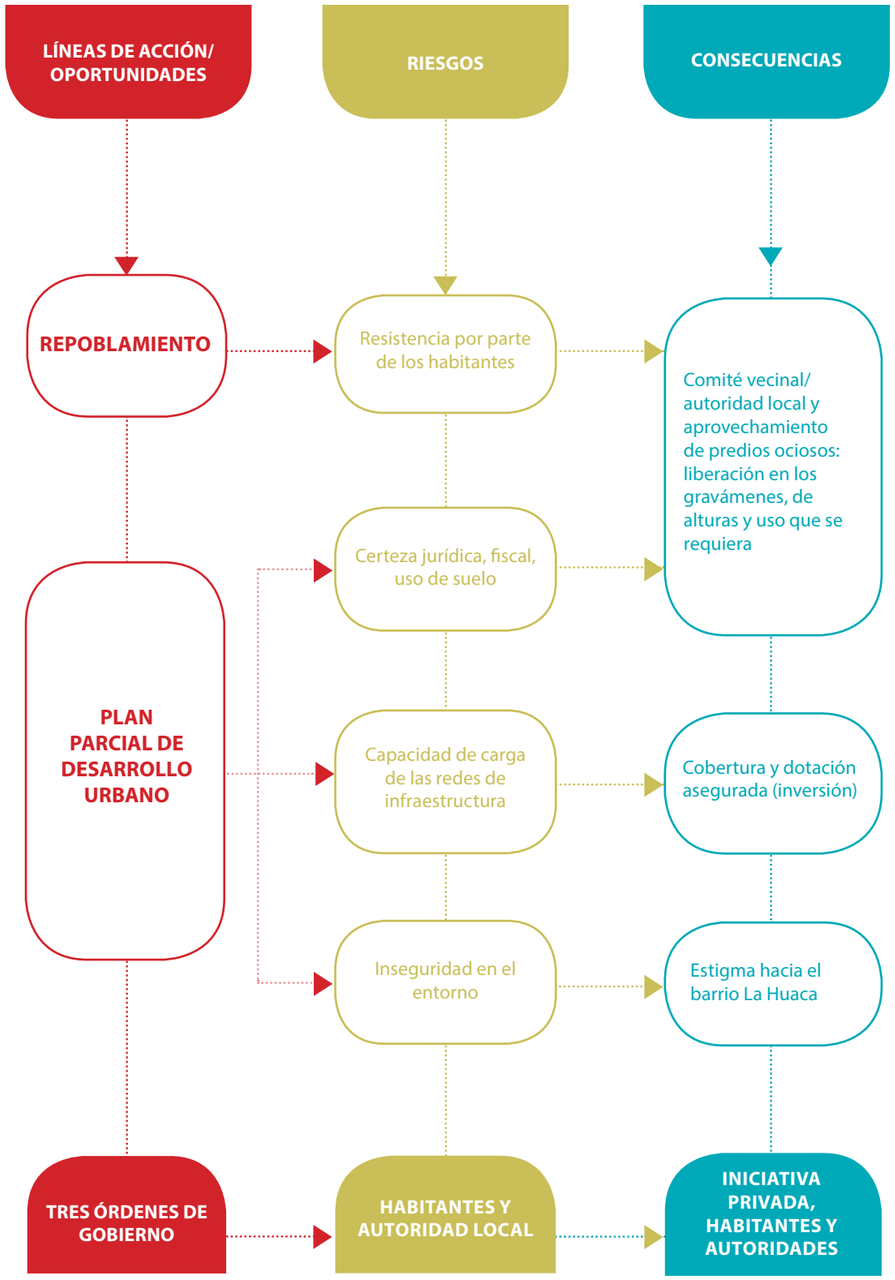
IMAGEN OBJETIVO

7.13 ESQUEMAS OPERATIVOS SUGERIDOS

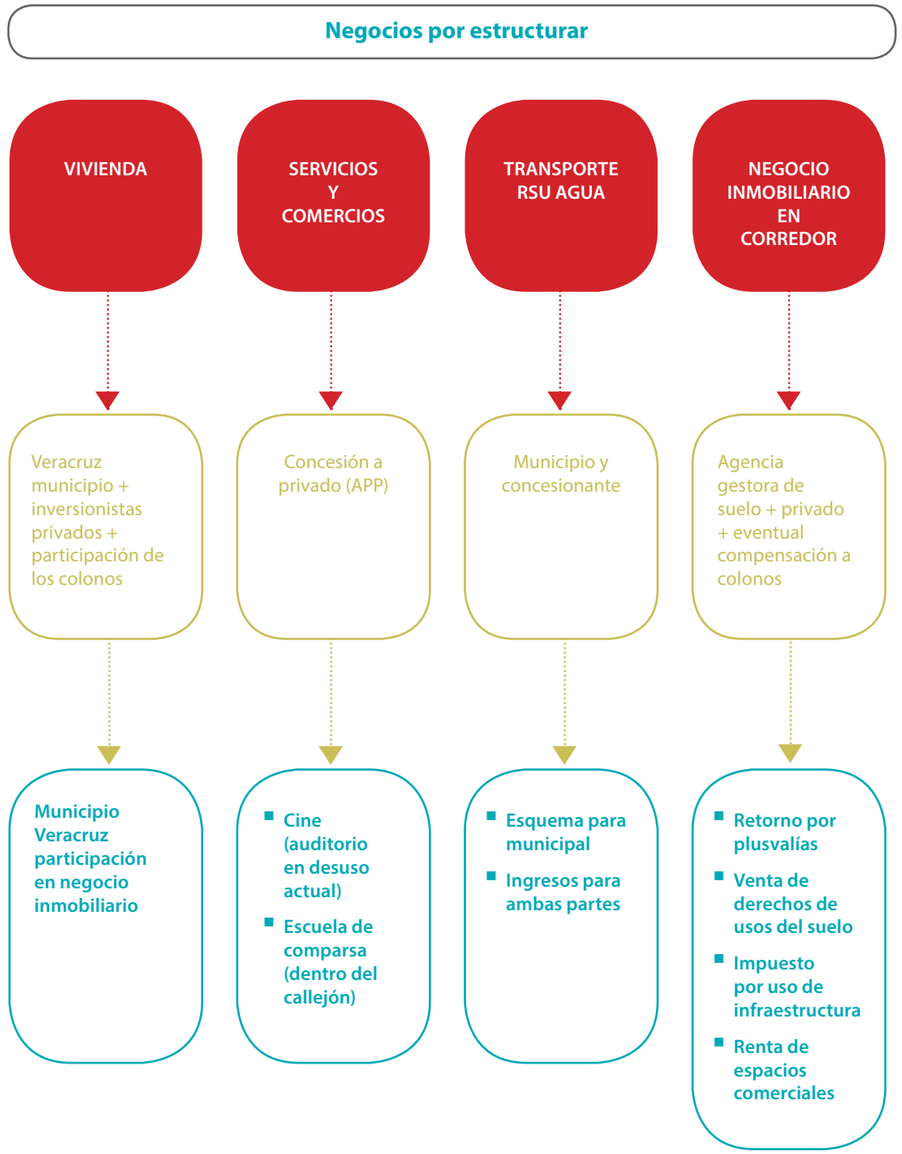




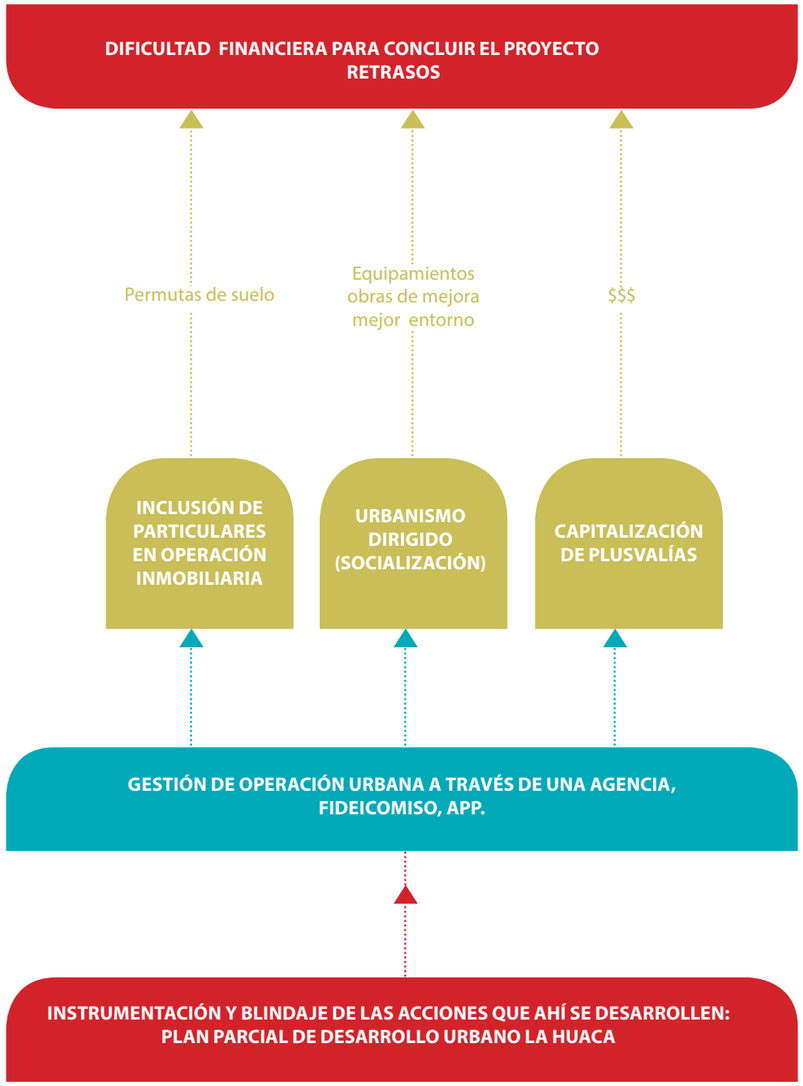
RIESGOS DE IMPULSAR NUEVOS ESQUEMAS DE VIVIENDA Y LÍNEAS DE ACCIÓN



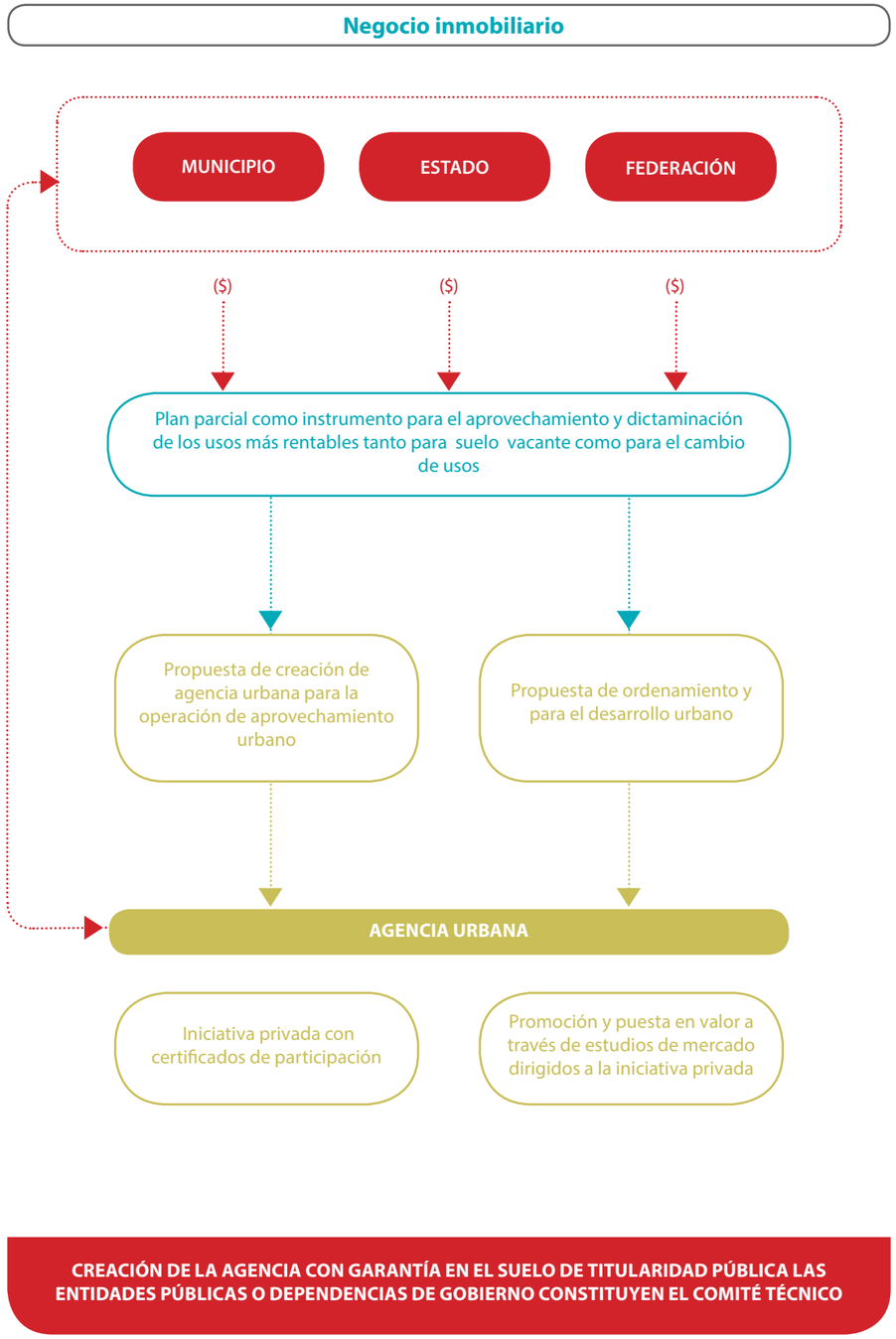
ESQUEMA DE GESTIÓN: NEGOCIOS



OPORTUNIDADES DERIVADAS DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA PARA EL APOYO AL PROYECTO



ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN: PASOS INICIALES



CREACIÓN DE LA AGENCIA CON GARANTÍA EN EL SUELO DE TITULARIDAD PÚBLICA LAS ENTIDADES PÚBLICAS O DEPENDENCIAS DE GOBIERNO CONSTITUYEN EL COMITÉ TÉCNICO

ALTERNATIVA MÁS ADECUADA PARA EL PROYECTO DE GESTIÓN DE SUELO

Figura: agencia urbana

FIDEICOMISO

PÚBLICO

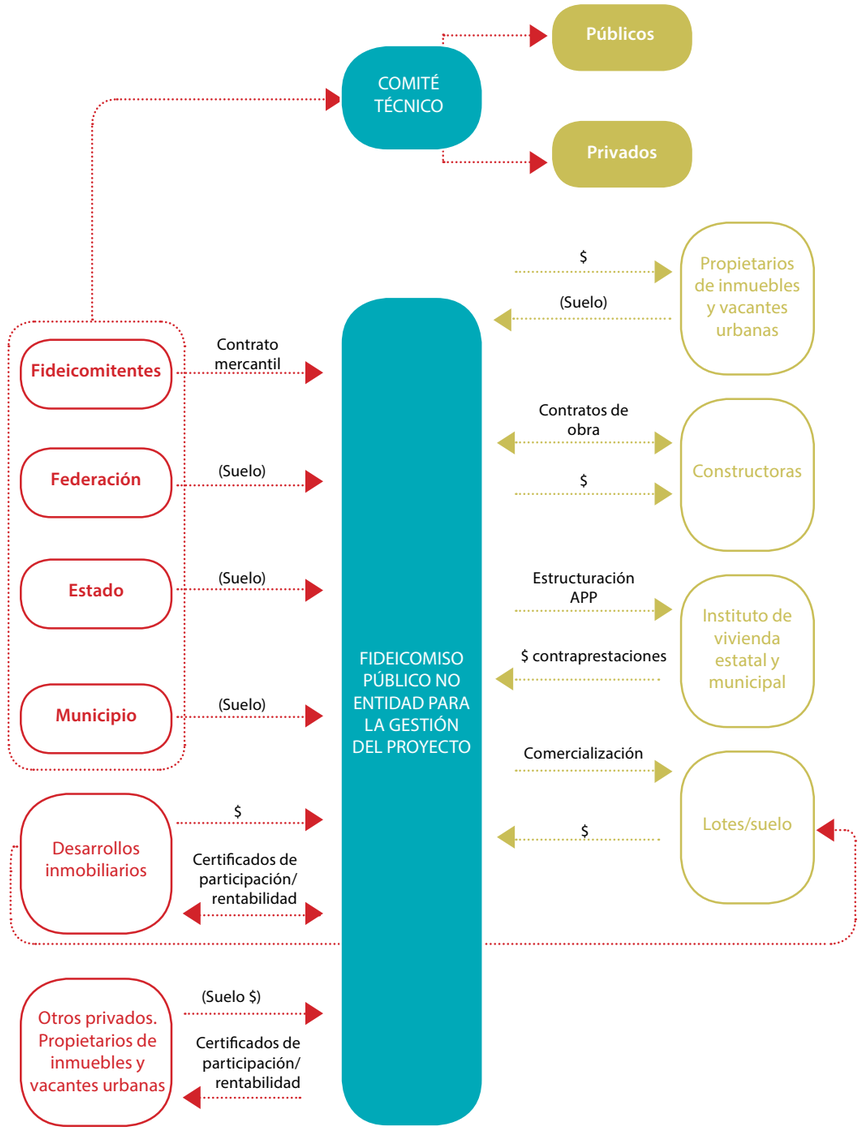
- Fideicomiso no entidad
- Toma de decisiones por parte de comité técnico
- Puede recibir aportaciones de privados integran con voz y voto comité técnico
- Necesita estructura que lo opere desde municipio
- Necesita recursos públicos Sedatu-Conavi (Vivienda)
- Fideicomiso entidad paraestatal

PRIVADO

- Recursos financieros de origen público y privado
- Recursos para la operación del fideicomiso
- Control en manos de privados

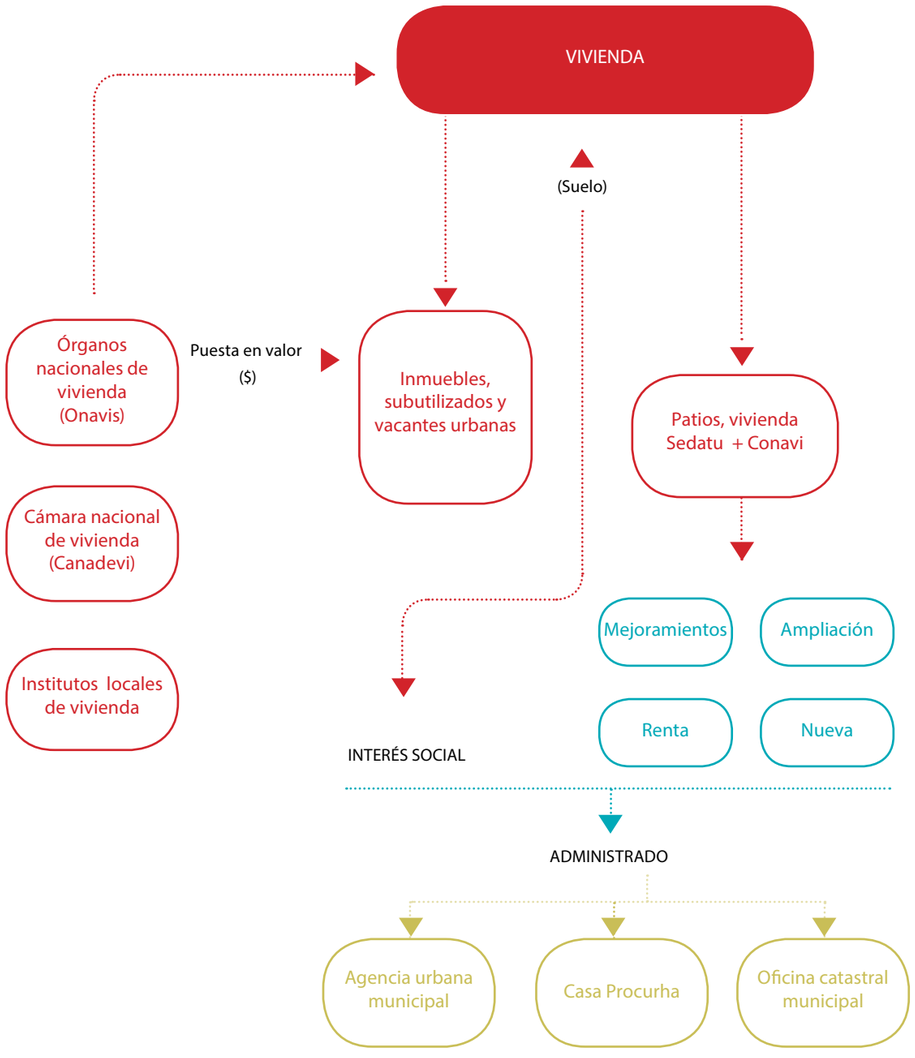
ESTRUCTURA Y FUNCIONES DEL FIDEICOMISO PÚBLICO NO ENTIDAD

TIENEN EL CONTROL DEL FIDEICOMISO, PARTICIPAN SECRETARÍAS O DEPENDENCIAS QUE DECIDAN FIDEICOMITENTES TIENEN VOZ Y VOTO PERO NO EL CONTROL



VIVIENDA

PROPUESTA ESQUEMAS DE VIVIENDA



7.14. SÍNTESIS DE ESTRATEGIAS

LÍNEAS DE ACCIÓN	OBJETIVO	PROPUESTAS	INSTRUMENTACIÓN	POSIBLE TIEMPO
1. Aprovechamiento de vacantes urbanas	Promoción de esquemas de vivienda. Recuperación de parque habitacional.	1. Demolición y reconfiguración evocando el trazo original, para usar las vacantes dentro de los mismos, creciendo los lotes que se encuentran habitados, en especial los no mayores a 30 m², aproximadamente, y/o ganar área común a través del patio. Los materiales, colores y configuración de la reconstrucción puede ser la misma solo que más moderna, durable e incluso sustentable. 2. Mejoramiento de la vivienda existente y puesta en valor de los lotes deshabitados y/o abandonados para tener el uso más rentable. 3. Todo predio requiere de un reconocimiento previo en cuanto a dimensiones, posición y situación jurídico-fiscal para poder definir el uso. 4. Incremento progresivo de predial por desuso.	Programa de Desarrollo Urbano Municipal. Plan Maestro para el barrio La Huaca. Plan Parcial de Desarrollo Urbano del barrio La Huaca. Norma de Ordenamiento para el Desarrollo Urbano Municipal; Polígono de Actuación barrio La Huaca. Incremento progresivo en predial por desuso anual.	9 - 15 meses
2. Usos del suelo urbano	Modificar, regularizar y promover usos del suelo que contribuyan a mejorar la dinámica y la configuración urbana del barrio.	Generar Plan Parcial de Desarrollo Urbano del barrio La Huaca donde se establezcan usos, destinos, densidades, compatibilidad, etc.		7 - 9 meses
3. Participación, equidad e inclusión social	Involucrar al barrio en las decisiones. Ofrecer a los habitantes la responsabilidad de trabajar, mantener, cuidar y vigilar su barrio.	Promover la participación de los vecinos y su vida cotidiana fortaleciendo la capacidad de decisión de su barrio.	Constitución del consejo vecinal de desarrollo como instancia de participación, coordinación y control local de la ejecución del programa en el barrio.	3 meses y será permanente
4. Apropiación y habitabilidad del barrio-ciudad	Consolidar espacios habitables y seguros. Elevar la calidad de vida de los habitantes.	Estrategia de seguridad y protección para el barrio La Huaca a través de la implementación de: Cámaras de seguridad Mayor iluminación Patrullaje Botón de auxilio en caso de robo, emergencia médica o incendios.	Programa de seguridad y alarma vecinal.	12 meses será constante

LÍNEAS DE ACCIÓN	OBJETIVO	PROPUESTAS	INSTRUMENTA-CIÓN	POSIBLE TIEMPO
5. Espacio público y conectividad digital	Fortalecer el arraigo y la apropiación espacial. Elevar la calidad de vida de los habitantes del barrio. Alcanzar la consolidación del polígono.	Al elevar la densidad se vuelve más relevante la presencia de área verde, hoy el barrio tiene el 2,5 % de área libre, con los usos propuestos se obtendría el 10 % de área verde, lo cual sugiere una ocupación y permanencia mayor (wifi en áreas recreativas), además de incentivar la implementación de azoteas y muros verdes para elevar la calidad ambiental y en general el mejoramiento del paisaje urbano.	Programa de Desarrollo Urbano Municipal Plan maestro para el barrio La Huaca Plan Parcial de Desarrollo Urbano del barrio La Huaca.	7 - 9 meses
6. Movilidad y accesibilidad	Obtener una red vial equitativa, que integre todos los medios de desplazamiento. Contribuir a la baja de emisiones contaminantes a la atmósfera. Fomentar más y mejores alternativas de transporte. Educación y seguridad vial.	1. Peatonalizar el callejón Toña La Negra. 2. Zona 30 para el barrio. 3. Calles completas para Av. Víctimas del 25 de Junio y 16 de Septiembre. 4. Adopción del modelo DOT en Malecón y Gral. Prim.	Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (Pimus-Veracruz).	18 meses
7. Sustentabilidad y mejores prácticas	Lograr una sociedad con conocimiento y desarrollo de programas de gestión y eficiencia energética. Elevar la calidad de vida de los habitantes. Contribuir a una sociedad incluyente, preparada y sana.	Implementar acciones en materia de protección, preservación y procuración de un ambiente sano en la vivienda y el barrio, a través de: 1. Un eficiente servicio de recolección de basura, manejo y disposición final de residuos. 2. Aplicación de tecnología fotovoltaica (paneles solares) para su uso en alumbrado público. 3. Mejora en la red de drenaje sanitario y alcantarillado pluvial. Separando las aguas grises, negras y pluviales, con fines de recarga al subsuelo y reciclaje. 4. Reencarpetamiento de calles, avenidas y banquetas con materiales permeables y antiderrapantes. Crecimiento de las secciones viales privilegiando al peatón. 5. Mejora continua de parques y jardines. Creación y mantenimiento de muros y azoteas verdes.	Programas de educación para preservación del ambiente y reciclaje.	6 meses y será permanente
8. Vivienda	Aprovechar las vacantes urbanas, con usos habitacionales, mixtos o el más rentable. Reconvertir los predios subutilizados, para ofrecer un uso eficiente. Promover el desarrollo, para captar inversión en el polígono.	1. La reconfiguración espacial de los patios implica la gestión de las autoridades municipales en cuanto a la puesta en valor de los predios baldíos localizados dentro de los patios, con el fin de incrementar ya sea las dimensiones de los lotes habitacionales o generar un área de uso común. 2. Mejoramiento del parque habitacional, especialmente en las instalaciones y los materiales de la vivienda, ya que al estar tan cercana al mar se deteriora rápidamente, encontrando casi la mitad de las viviendas del barrio con un grado de deterioro. 3. Ampliación de las viviendas que presentan hacinamiento, generando un prototipo de vivienda progresiva según las capacidades económicas por grupo. 4. Vivienda en renta; la promoción de este esquema es factible a través de la reutilización de suelo vacante, se sugiere vivienda vertical que pueda ser operada por el municipio, por particulares o ambos, el rescate de las centralidades urbanas y principalmente el repoblamiento, debe contemplar intervenciones de este tipo, promocionando la posición geográfica y el acceso a la ciudad central. 5. Vivienda nueva; si bien el aprovechamiento de suelo ocioso es la mejor vía, deben romperse los paradigmas que continúan obstaculizando a la vivienda vertical económica, principalmente para garantizar el acceso de todos los sectores socioeconómicos a los centros, generando conjuntos plurifamiliares de alta densidad que además empiecen a añadir al diseño y programa arquitectónico y urbano, mejores prácticas de sustentabilidad exitosa. 6. Debido a la lotificación, calidad, configuración y dimensión de las viviendas visitadas en el levantamiento de campo, se sugiere lo siguiente: Determinar la dimensión mínima de la vivienda social dentro del barrio, es decir, la porción cubierta a procurar en la reconfiguración y aprovechamiento de vacantes, se proponen tres unidades mínimas de 16 m^2 cada una (ver esquema 1), dando un total de 48 m^2, con opción a crecer 16 m^2 más. Es relevante conceptualizar la creación de vivienda de interés social en construcciones verticales, con un máximo de cinco niveles, mínimo de 48 m^2 por vivienda, dotación de área verde al 30 % de la superficie total y sin estacionamientos. Gestión municipal para la expropiación de predios ociosos a fin de generar vivienda en renta u otro uso para arrendamiento.	Programa de Desarrollo Urbano Municipal. Plan maestro para el barrio La Huaca Plan Parcial de Desarrollo Urbano del barrio La Huaca.	24 meses

LÍNEAS DE ACCIÓN	OBJETIVO	PROPUESTAS	INSTRUMENTA-CIÓN	POSIBLE TIEMPO
9. Corredores económicos	Impulsar nuevas dinámicas económicas y sociales. Generar derrama económica en la zona.	Adopción modelo DOT para el Malecón (boulevard Manuel Ávila Camacho)		15 meses
10. Redes de infraestructura	Modernizar las redes y estudio de capacidad de carga para la estrategia de repoblamiento dentro del barrio.	1. Incorporar, ampliar, sustituir o reforzar la red hidráulica y sanitaria, contemplando la separación de aguas, reciclamiento y tratamiento. 2. Sustitucion de pavimentos o reencarpetamiento con materiales más durables, permeables y antiderrapantes. 3. Sustitución de alumbrado público por uno más sustentable, moderno y durable. 4. Gestión de residuos sólidos urbanos, recolección, separación, reutilización y disposición final adecuada. 5. Recuperación de las áreas verdes, cuidado de la vegetación en el barrio y promoción de azoteas y muros verdes. 6. Reestructuración vial derivada de la estrategia de movilidad. 7. Encoframiento de cableado eléctrico como parte de la recuperación del paisaje urbano.	Desarrollo de proyecto ejecutivo por red. Proceso de licitación y obra civil.	18 meses
11. Inmuebles con valor histórico, artístico o arquitectónico	Reforzar la identidad y el arraigo de la población del barrio. Usar los inmuebles como instrumento para el turismo, elevando la afluencia de visitas en el polígono.	Recuperación y promoción de inmuebles catalogados o con valor artístico o histórico: el caso de un viejo auditorio dentro del barrio que actualmente está en desuso, cuya reconversión propuesta sea un cine-centro cultural donde las artes y las expresiones de los artistas veracruzanos encuentre un espacio para la creación, y sea muestra de reconversión de usos.	Programa de Desarrollo Urbano Municipal. Inventario de inmuebles catalogados. Plan Parcial de Desarrollo Urbano del barrio La Huaca.	12 meses
12. Imagen urbana	Lograr una lectura espacial coherente que eleve la calidad del paisaje urbano. Fortalecer el arraigo e identidad de los habitantes.	Colocación de mobiliario urbano, señalética, semáforos, kioscos y nomenclatura definida.	Reglamento de imagen urbana para el Centro Histórico del puerto de Veracruz.	6 meses
13. Sistema catastral	Reconfigurar el sistema catastral para hacerlo eficiente, contribuyendo a la captación, gestión y destino de los recursos.	Componente jurídico: Se orienta básicamente al esclarecimiento de la tenencia de la propiedad inmobiliaria; es conveniente señalar que este componente considera el basamento legal que rige las actividades del catastro, las normativas y ordenanzas municipales referidas a las actividades catastrales. (Albarrán y Rojas, 2004) Componente físico: Constituye todas las técnicas referidas a la producción cartográfica catastral, deslinde municipal y parroquial, determinación de la poligonal urbana, sectorización, manzaneo, dimensiones, codificación catastral, ubicación cartográfica y caracterización de los inmuebles enmarcados dentro del ámbito municipal, como unidad orgánica catastral. (Albarrán y Rojas, 2004) Componente económico: Consiste en determinar el valor aplicable de todas las propiedades sujeto del catastro; determina el valor económico catastral de cada uno de los inmuebles de la municipalidad. (Albarrán y Rojas, 2004) Componente ambiental: Está constituido por los aspectos físico-naturales que comprenden el marco municipal. Tiene como objetivo primordial evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano y definido por la poligonal. (Albarrán y Rojas; 2004) Componente social: Está referido a las condiciones sociales, históricas, demográficas y económicas existentes en la municipalidad. También comprende, entre otros, los servicios sociales, vivienda, salud, educación, infraestructura de servicio, vialidad, transporte y asistencia social. (Albarrán y Rojas, 2004)	Sistema catastral, plataforma geoestadística.	18 meses

7.15. VINCULACIÓN DE LA HUACA CON EL CENTRO HISTÓRICO

La representación anterior muestra al puerto y su ampliación hacia la zona norte; es relevante no solo por las dimensiones sino también por las implicaciones y crecimiento económico, flujo de bienes y la oferta de empleo, el que conlleva el arribo de familias enteras, para lo cual la ciudad inmediata, es decir, la porción central se verá afectada en cuanto a transporte, redes de infraestructura, oferta de vivienda y equipamientos. La delimitación del centro histórico reconocida por el municipio de Veracruz absorbe al barrio La Huaca, por lo cual, la integración de proyectos y la vinculación territorial es de vital importancia, por una parte, las acciones vertidas en el centro deberán involucrar al barrio haciendo obras de mayor alcance, y por otra parte, porque las oportunidades que tiene el barrio pueden contribuir a configurar y preparar a la ciudad para el inminente cambio que representa la apertura del puerto, en particular, en temas de vivienda, equipamiento y servicios.

SIMBOLOGÍA

- Polígono barrio La Huaca
- Delimitación Centro Histórico
- Puerto de Veracruz
- Zona federal
- Ampliación de puerto
- Corredor urbano
- Equipamiento existente
- Municipio

0 500 1,000 2,000 metros

Memoria de conclusiones y recomendaciones trasladables a otros lugares con características similares en ciudades mexicanas poniendo especial énfasis en polígonos Procurha de Sedatu, así también en América Latina y el Caribe.

Consultoría:
Formulación de Proyecto Piloto de Gestión Urbanística Aplicada: recuperación de plusvalías, obtención de suelos para dotaciones y vivienda social y distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la acción urbanizadora orientado a la autofinanciación del desarrollo urbanístico.

8

Recomendaciones trasladables a América Latina

8

8.1. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS PARA ABORDAR LA REGENERACIÓN URBANA A PARTIR DE PROCURHA-SEDATU

EJES ESTRUCTURALES DEL PROCURHA	¿QUÉ REVISAR?	TEMAS A DESARROLLAR
A) Movilidad y desarrollo de corredores urbanos	La elección del barrio preferirá la cercanía con una arteria vial o vialidad primaria que contenga transporte público.	Infraestructura y secciones viales. Transporte público. Conectividad con el resto de la ciudad. Modos de transporte.
B) Repoblamiento y redensificación	La elección del barrio será por su ubicación geográfica (centralidad urbana) y por haber experimentado despoblamiento.	Evaluación de oportunidades para potencializar el desarrollo.

LÍNEAS COMPLEMENTARIAS	¿QUÉ REVISAR?	TEMAS A DESARROLLAR
1. Vacantes urbanas	Predios con oportunidad: baldíos, subutilizados, abandonados.	Inventario de suelo. Reconversión de usos y propuestas para reutilizar predios con oportunidad.
2. Usos del suelo	Vigencia en el Programa de Desarrollo Urbano: compatibilidad de usos, alturas y densidades permitidas.	Generar o replantear la instrumentación como herramienta para detonar el desarrollo, a través de los usos y destinos del suelo.
3. Participación social	Existencia de consejos vecinales y líderes barriales, organización por jefes de manzana, etc.	Participación e involucramiento de los habitantes. Creación de Consejo Vecinal y promoción de actividades y talleres informativos e intercambio y debate.
4. Espacio público	El barrio deberá contener y/o factibilidad para generar espacios para la convivencia y recreación.	Recuperación de espacio público. Generación de más áreas destinadas a la convivencia colectiva.
5. Movilidad y accesibilidad	Modos de transporte: existentes y potenciales. Comunicación y posición del barrio dentro de la ciudad.	Inventario de suelo. Reconversión de usos y propuestas para reutilizar predios con oportunidad.
6. Vivienda	Déficit y calidad del parque habitacional.	Estrategias para erradicar el hacinamiento. Recuperación y dignificación de la vivienda regularizada. Promoción de diversos esquemas de vivienda que garanticen la inclusión de todos los grupos socioeconómicos..
7. Inmuebles con valor	Contenido de inmuebles artísticos, históricos o con valor arquitectónico.	Puesta en valor del patrimonio arquitectónico a través de usos culturales y/o recreativos que contribuyan a fortalecer la identidad del barrio y la derrama económica local.
8. Apropiación y habitabilidad del barrio	Ocupación y seguridad en el espacio público.	Evaluación de la vida colectiva. Índices delictivos. Propuestas para reconfigurar y maximizar la ocupación del espacio público.
9. Conectividad digital	Conexión libre a internet en el espacio público	Gestión para dotar de wifi los espacio públicos con el fin de generar permanencia en él.
10. Sustentabilidad	Verificar si existen ecotecnologías a escala de vivienda y barrio. Gestión en el consumo energético y de residuos.	Promoción de mejores prácticas, ahorro energético, disposición de los residuos, reciclaje.
11. Corredores económicos	Localización y evaluación del potencial económico (turístico, comercio y/o servicios, cultural) que contribuya a generar actividades en la zona.	Consolidación de corredores comerciales y de servicios, que generen empleo local, potencialicen el polígono y permitan al barrio posicionarse dentro de la ciudad.
12. Imagen urbana	Lectura espacial del barrio, elementos del paisaje urbano como primer acercamiento al polígono.	Reglamento para la imagen urbana: color de fachadas, tipología arquitectónica, mobiliario urbano, pavimentos, iluminación, señalización, etc.

Conclusiones

El fin del trabajo desarrollado fue abordar el ejercicio de regeneración urbana a través de las líneas de acción que plantea el Programa de Consolidación Urbana y Habitacional (Procurha) de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), con lo cual fue posible verter una propuesta integral para fines específicos, es decir, como en páginas anteriores se describió, la configuración del Programa abarca insumos ligados para abordar de modo sistémico la regeneración urbana de un barrio con características que es posible observar en otras centralidades urbanas dentro de México.

Dichas características podrían aplicar a cualquier centro de las ciudades más importantes dentro del país, con menor o mayor grado de intervención. En la gran mayoría de los centros, el común denominador es el despoblamiento, el cambio en los usos del suelo que pasó de ser habitacional a comercial y el fuerte deterioro urbano en que deriva lo anterior. Será siempre útil generar un diagnóstico por ciudad y de acuerdo a este, algunas acciones serán más relevantes que otras; pero, en lo general, se trata de abordar diferentes temas simultáneamente, es decir, todos los elementos que conforman un barrio en su individualidad y en su relación con los otros, de los más relevantes: la vivienda, el espacio público, los modos en el desplazamiento, la oferta cultural, la arquitectura, los habitantes, sus actividades y por ende su economía, en relación con el resto de la ciudad.

Tratándose de porciones relativamente pequeñas, es posible; el objetivo específico es detonar y potencializar el desarrollo de un polígono intraurbano, diseñando estrategias para empoderar a los habitantes del barrio y a las autoridades locales, como medio para garantizar el éxito del proyecto y, a través de estas intervenciones, generar un efecto dominó en la red de barrios de la ciudad con un enfoque de planificación sostenible, fortalecimiento de capacidades y una postura definida ante el inevitable crecimiento futuro, que asegure la calidad de vida de las nuevas generaciones. La implementación del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha), promueve no solo la regeneración urbana de un barrio sino la sistematización del mismo ejercicio a través de la implementación de una oficina (agencia) dentro del barrio, en la cual el Plan de Acción a ejecutar esté a cargo del Consejo Vecinal, las autoridades locales, academia e iniciativa privada organizando la información proveniente de todos los actores a fin de proporcionar elementos, ideas, propuestas y discusiones para el mejoramiento y mantenimiento barrial, pues la participación y gestión vecinal ayuda a tener una perspectiva más cercana del trabajo realizado, el impacto, los aciertos, los errores y con ello abrir la oportunidad para mejorar los métodos desde los ámbitos cotidianos.

Los pilares básicos para el desarrollo y puesta en marcha del programa, así como sus actividades mínimas, son:

- **BARRIO:** Perteneciente a una centralidad urbana, con despoblamiento o baja densidad, deterioro en materia urbana y de vivienda.
- **CONSEJO VECINAL:** Localización o creación de un consejo vecinal que tenga voz y voto en el proceso, desde la configuración de propuestas hasta la puesta en marcha de las acciones, vigilancia y mantenimiento del barrio.
- **AUTORIDADES LOCALES:** Se encargan de la toma de decisiones haciendo uso de sus atribuciones y facultades para garantizar el correcto desarrollo y éxito del proyecto; por ejemplo: generación de instrumentación, cambios en los usos del suelo, mezcla de usos, liberación de alturas, etc.; el alcalde y dependencias deberán contemplar la oportunidad de la estrategia como un laboratorio urbano para innovar, experimentar y generar otras formas de reconfigurar la ciudad.
- **INSTRUMENTACIÓN:** Ligada a las atribuciones del municipio, la generación de planes, programas, reglamentos, normas, etc., representan el blindaje de las acciones vertidas, su mantenimiento y preparación ordenada para los futuros e inevitables cambios.

- **ÓRDENES DE GOBIERNO:** El apoyo de los gobiernos estatal y federal contribuirá, a través de asesorías, financiamientos y apoyos por partidas de programas, sobre todo, a fortalecer la comunicación e involucramiento de los tomadores de decisiones en un fin común.
- **INICIATIVA PRIVADA:** Su presencia y participación es indispensable para toda intervención, pues representan una fuente de financiamiento, oportunidad para detonar el desarrollo, empleo, inversión y flujos de bienes y personas, que se traducen en la habitabilidad del espacio e inserción económica en otras escalas, piezas fundamentales para activar y promover la competitividad.
- **ACADEMIA:** El apoyo a través de proyectos, opiniones, trabajo comunitario y gestión del territorio, contribuye y de alguna manera garantiza el seguimiento y pertinencia de intervenciones, es decir, al cambiar las administraciones públicas, la presencia de universidades, colegios y expertos en materia vigilará y orientará dentro del proceso del mismo territorio, las buenas prácticas y éxito del proyecto.

Por todo lo anterior, en el caso mexicano la experiencia puede ser replicable en sitios que presenten las características antes mencionadas. Es preciso decir que, más que una regeneración urbana, se debe concebir un proyecto integral para regresar la vida a estos barrios, fomentar la habitabilidad de las centralidades con diversos usos y escenarios dinámicos. La cuantificación de oportunidades evaluadas dentro del diagnóstico urbano, ofrecerá la generación de mecanismos atrevidos para configurar propuestas que además de contemplar el mejoramiento del entorno, fomenten la inclusión de diversos sectores

socioeconómicos, a través de diferentes esquemas en la oferta vivienda, la oferta de empleo, comercios, servicios, usos para recuperar los inmuebles con valor, actividades públicas, etc.

La oportunidad que representa regresar a la ciudad central tendrá implicaciones incluso para evitar el desdoblamiento desmedido de la ciudad promoviendo la compactación y eficiencia territorial, pues al final, más que densificación se trata de evaluar las oportunidades para repoblar centralidades. La preservación del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y urbano es factible dando un uso constante al mismo, la categoría de dicho uso y su intensidad deberá estar definida previamente por todas las partes involucradas, delegando a las instancias competentes su mantenimiento. Lo anterior, también impacta en los habitantes fortaleciendo el sentido de pertenencia y arraigo, situación que contribuye al cuidado del entorno.

Desde luego, las oportunidades para potencializar el desarrollo como se han descrito, están sujetas a evitar procesos de gentrificación, este tema se manifiesta en muchos ejercicios y se ha vinculado a la revitalización de sectores degradados, de renovación urbana u otras intervenciones con implicaciones socio-espaciales, principalmente en las centralidades urbanas.

Por eso conviene resaltar la relevancia de generar propuestas de residentes del centro aumentando la capacidad habitacional y ofreciendo soluciones adecuadas a diferentes grupos socioeconómicos, de movilidad, espacio público y servicios urbanos para el centro y la ciudad, integrando el patrimonio arquitectónico y urbano y sobre todo, identificando y aprovechando todas las oportunidades para contribuir a un cambio audaz que derive en mejores prácticas y ejemplos a seguir por otros barrios.

Referencias bibliográficas

Capítulo I

- **BBVA, R. (2012). BBVA, Research.** Situación inmobiliaria. Boils, G. (2004). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. Revista Mexicana de Sociología, 345-367.
- **Coulomb, R. (1991).** 1. Coulomb, René, ¿Todos propietarios? Vivienda de alquiler y sectores populares en la Ciudad de México. México: CENVI: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos.
- **FMDV. (2011).** Soluciones financieras, Resolutions to Fund Cinties. Francia.
- **Furtado, F. (1997).** Recuperação de maisvalias fundiárias urbanas na América Latina: debilidad en a implementação, ambigüidades na interpretação.
- **Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de São Paulo. Kunz, I. & Romero, I. (2008).** Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México. México: Economía, Sociedad y Territorio.
- **Maya & Schteingart. (2006).** La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas.
- **Paquette, C. & Yescas, M. (2009).** Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. Centro-h. n.° 3, abril.
- **PPIAF. (2008).** Public-Private Infraestructure Advisory Facility. Nota 40.
- **Puebla, C. (2002).** Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: los cambios en la política de vivienda en México, 1972-1994. México: El Colegio de México.

- **Rodríguez, V. & Paquette. (2006).** La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas.
- **Smolka, M. & Amborski, D. (2003).** Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación interamericana. Santiago: EURE, v. 29, n.° 88.
- **UERJ. (2005).** Formación de precios del suelo urbano, Revista de Derecho de la Ciudad. Universidad del Estado de Río de Janeiro.

Capítulo II

- **Aguirre, J. (2012).** Colectivos urbanos frente al Plan Zonal Centro de Bogotá. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Sociales.
- **Alcaldía Mayor de Bogotá. (2000).** Plan de Ordenamiento Territorial. Bogotá, Colombia: Documento Técnico de Soporte Bogotá. ALDF. (2003). Programa General de Desarrollo del Distrito Federal. Distrito Federal: Asamblea Legislativa III del Distrito Federal. Gaceta Oficial del D. F.
- **AMB. (2010).** Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. Bogotá: http://www.participacionbogota.gov.co/index.php?optio n=com_content&view=article&id=1330:dshabitat&catid=58:eru.
- **Aravena, B. (2005).** El repoblamiento del casco central de Santiago de Chile. En: Vivienda en la ciudad central, memoria del Encuentro Taller Iberoamericano. Ciudad de México, México. Inédito: Seduvi, INVI, Cyted. CPEUM. (1917, Reforma de 2011).

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Reforma de 2011. México: H. Congreso de la Unión.

- **CPEUM. (Reforma de 1999). (1917, Reforma de 2017).** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México.: H. Congreso de la Unión.
- **División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. (2001).** Informe de gestión: Diciembre de 2000. Santiago, Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- **DOF. (2015).** Diario Oficial de la Federación. 26 de marzo de 2015: Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales.
- **ERU. (2015).** Empresa de Renovación Urbana. Bogotá, Colombia: http://www.eru.gov.co/.
- **Estado de Nuevo León. (2014).** Portal oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León. Nuevo León: http://www.nl.gob.mx/solidaridad.
- **GODF. (2007).** Distrito Federal: Gaceta Oficial de fecha 9 de mayo de 2007.
- **GODF. (2015).** Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Asamblea Legislativa VI del Distrito Federal. 24 de marzo.
- **Hevia, S. (2003).** Política de Vivienda en Chile: una mirada crítica. Perspectivas n.° 13, Escuela de Trabajo Social, Universidad Católica Silva Henríquez, Santiago, Chile, 61.
- **INVI. (2001).** Estudio diagnóstico sistema de medición de satisfacción de beneficiarios de vivienda básica. Santiago, Chile: Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile.
- **INVI. (2008).** Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. INVI, n.° 63, agosto 2008, vol. 23: 89 a 120.
- **Jaramillo, S. (2007).** Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá. Quito, Ecuador: Financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe. Flacso.
- **Julien-Laferrière, F. (2009).** La licencia de construcción, instrumento de regulación de la ocupación del suelo. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas. Unam.

- **Kunz, I. (2009).** Manual de operación para el reaprovechamiento y la redensificación de la ciudad interior. México: Unam.
- **LDUDF. (2010).** Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Distrito Federal: Gobierno del Distrito Federal.
- **LGAH. (1993, Reforma de 2012).** Ley General de Asentamientos Humanos, Reforma 2012. México: H. Congreso de la Unión.
- **Sedesol. (2010).** Guía para la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- **SH, B. (2004).** Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D. C. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría de Hacienda, Departamento Administrativo de Planeación.
- **Smolka, M. & Furtado, F. (2001).** Recuperación de plusvalías en América Latina. Chile: Lincoln Institute of Land Policy.
- **SPD, B. (2007).** Plan Zonal Centro de Bogotá. Documento Técnico de Soporte. Bogotá: Secretaría Distrital de Planeación, Alcaldía Mayor de Bogotá.
- **Zarzosa, E. J. (1997).** Importancia de la modernización catastral. México: Banobras.
- **ODES. (2013).** ZODES. Zonas de Desarrollo Económico y Social (www.tuciudad.mx/zodes ed.). México: Gobierno de la Ciudad de México.
- Medios electrónicos
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano: http://www.sedatu.gob.mx
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo: http://www.minvu.cl
- Comisión Nacional de Vivienda: http://www.conavi.gob.mx
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal: http://www.seduvi.df.gob.mx
- Gobierno del Distrito Federal [CDMX: Ciudad de México]: http://www.df.gob.mx/

Capítulo III

- **Camacho, Juan. (9 de ago. de 2014).** ¿Qué son las microempresas? Emprender, págs. http://www.mexicoemprende.org.mx/-que-es-una-microempresa/
- **Carvallo, Manuel. (19 de nov. de 2013).** Remodelación del Centro Histórico. Escribiendo la verdad.
- **CDLIX. (2005).** Reporte temático n.° 2: Comercio ambulante. México: Legislatura LIX. Inegi. (2010). México: http://www3.inegi.org.mx/sistemas/glosario/default.aspx?clvglo=cpv2010&s=est&c=27432
- **SFPV. (2011).** Regiones administrativas del estado de Veracruz. Veracruz: Gobierno del Estado de Veracruz.
- Secretaría de Finanzas y Planeación.
- **Tokman, V. (1991).** El sector informal en América Latina. Dos décadas de análisis. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.
- **Centro Histórico de Veracruz:** http://centrohistorico.veracruzmu-nicipio.gob.mx/ Municipio de Veracruz: http://www.veracruzmu- nicipio.gob.mx/
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Inegi http://www.inegi.org.mx/
- Censo de población y vivienda 2010, consulta 2015. Entorno Urbano e Infraestructura 2010, consulta 2015. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2015, consulta 2015.
- Sistema para la consulta de las Síntesis Estadísticas Municipales 2010, consulta 2015.
- Información de levantamiento en campo, julio-septiembre 2015

Capítulo IV

- **Inegi. (2010).** Censo de población y vivienda.
- **Inegi. (2015).** Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (Denue).

- **Inegi. (2012).** Módulo 6: Residuos Sólidos Urbanos del Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2011, publicado en el 2012.
- **Pigoo. (2015).**Programa de Indicadores de Gestión de Organismos Operadores del Instituto Mexicano de Tecnología del Agua.
- **POMRCH. (2010).** Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico.
- **PPGVSPV. (2008).**Programa Parcial de Gran visión del Sur Poniente de la ciudad de Veracruz.
- **PMD. (2014).** Plan Municipal de Desarrollo 2014- 2017. Colegio de Veracruz.
- **ITDP. (2013).** Desarrollo orientado al transporte. Regenerar las ciudades mexicanas para mejorar la movilidad, Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo en México (ITDP), Embajada Británica.
- **ITDP. (2013-2015).** Manuales para Movilidad ITDP, Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo en México (ITDP), Embajada Británica.
- **Sedatu. (2015).** Manual Técnico del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional. Procurha, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). Gobierno de la República, México.

Sitios

- Colegio de Veracruz http://www.colver.edu.mx/
- Municipio de Veracruz http://www.veracruzmunicipio.gob.mx/
- Instituto de Políticas para el Transporte y el Desarrollo en México (ITDP) http://transeunte.org/mexico_itdp_org/

Anexo

Complemento Derivado del Taller UNIAPRAVI-BID.
Lima, Perú. Marzo 2016.

A) La propuesta de una estrategia de implementación con base en la conformación de un Plan de Acción con un Consejo Vecinal, y la creación de una Agencia Urbana como operador urbano-inmobiliario-económico, debería buscar su institucionalización para asegurar continuidad en el tiempo.

1. El Plan de Acción es la columna vertebral del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional (Procurha), y es el documento o soporte técnico, jurídico y financiero. Las propuestas de intervención de obras físicas priorizadas por las dependencias en materia de vialidad, movilidad, desarrollo urbano y vivienda de los gobiernos municipales y estatales, revisadas y complementadas por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, consensuadas con los habitantes (Consejo Vecinal), y constatadas con la firma del Convenio o Contrato de Barrio, mismo que es firmado en la Casa Procurha (Agencia Urbana), que se instala dentro del barrio en cuestión, en el manual operativo del Programa se específican los perfiles que preferentemente tendrán los encargados de la agencia, siendo parte de las autoridades locales pero respondiendo y mediando con todas las partes involucradas.

B) El proyecto, si bien trata diversos ámbitos de intervención, pone énfasis especial en la cuestión habitacional y en el desarrollo económico. Debido a la escala del proyecto sería importante precisar algunos puntos para el diseño de detalle y su implementación como, por ejemplo: Determinar la situación legal de la propiedad/tenencia de los inmuebles, ya que en áreas históricas esto suele ser problemático.

2. Tanto en el primer como el último apartado del presente informe, así como en el mismo Manual Operativo del Programa (Procurha), se manifiesta como producto a entregar un inventario de suelo que contenga la situación jurídica y fiscal a nivel catastral de cada uno de los predios, para identificar los que tengan potencial de intervención y con apoyo de las autoridades locales, facilitar la situación de dichos predios.

La identificación de actores con sus roles precisos, tanto del sector como de otras áreas de la ciudad y el estado u otros potenciales participantes de otros lugares más distantes.

3. ACTORES DEL PROGRAMA

COMISIÓN ASESORA DEL PROGRAMA: Instancia encargada de definir políticas, tomar decisiones y entregar orientaciones relevantes para el programa. Esta comisión estará integrada por el subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, el director general de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda; la Coordinación del Programa, el coordinador(a) de Estrategia de Movilidad Sustentable (Sedatu), el coordinador(a) Procurha local y la Coordinación de Vivienda (Conavi).

CONSEJO VECINAL: Organización comunitaria funcional constituida, que actuará en representación del barrio, integrada por representantes de organizaciones sociales, líderes naturales, actores locales relevantes y personas de entidades públicas o privadas involucradas en el barrio, que actuarán en conjunto con el coordinador local Procurha en las decisiones.

COORDINACIÓN DEL PROGRAMA DE CONSOLIDACIÓN URBANA Y REHABILITACIÓN

HABITACIONAL: Responsable y encargado de impulsar la adecuada y oportuna materialización del programa en cada barrio, y coordinar la ejecución de recursos. Le corresponde, además, junto con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el coordinador Procurha local, recibir y otorgar vistos buenos al Plan de Acción del barrio, en especial a su cartera de proyectos. Tanto en el primer como el último apartado del presente informe, así como en el mismo Manual Operativo del Programa (Procurha) se manifiesta como producto a entregar un inventario de suelo que contenga la situación jurídica y fiscal a nivel catastral de cada uno de los predios, para identificar los que tengan potencial de intervención y con apoyo de las autoridades locales facilitar la situación de dichos predios.

ENTIDAD EJECUTORA DE OBRAS FÍSICAS: Institución responsable de la ejecución de las obras físicas programadas en el Convenio o Contrato de Barrio, de acuerdo a sus propias normativas. Podrá ser el municipio o quien designe este, según sus atribuciones.

EQUIPO EJECUTOR PROCURHA: Grupo designado por el municipio, encargado de difundir, generar y gestionar el programa con la comunidad del barrio y las partes involucradas.

El equipo mínimo estable deberá estar conformado por al menos tres profesionistas que cumplan el siguiente perfil y funciones:

- Coordinador Procurha local: Profesional con experiencia en gestión de programas o proyectos y conocimientos básicos del funcionamiento del Estado. Dedicación a tiempo completo para coordinar el programa en el barrio con todos los actores directamente involucrados.
- Técnico Urbano-Arquitectónico: Profesional del área de la construcción con formación en planificación urbana y experiencia en gestión, elaboración de proyectos de infraestructura y trabajo comunitario (arquitecto, ingeniero civil u otro del área de la urbana).
- Profesional del área social: Con formación en desarrollo comunitario y experiencia en gestión, elaboración de proyectos sociales, resolución de conflictos, liderazgo, etc. Además, deberá considerarse dentro del equipo estable, en jornadas parciales, profesionales con experiencia en trabajo comunitario. Cuando las circunstancias lo ameriten, se deberá ampliar este equipo (más monitores comunitarios, dibujantes, especialistas, etc.).

MUNICIPIO: Actor territorial orientador en la coherencia entre el Convenio o Contrato de Barrio, los lineamientos del Plan de Acción y las inversiones municipales programadas. Podrá participar en la definición y ejecución de las obras de confianza y en el proceso de elaboración del Convenio o Contrato de Barrio, así como del Plan de Acción. Podrá implementar directamente el programa en el barrio o ser entidad ejecutora de obras físicas de parte o todas las obras físicas identificadas en el Plan de Acción.

OFICINA PROCURHA (Agencia Urbana): Sede del programa ubicada dentro del barrio, en donde el coordinador del programa local podrá invitar a los habitantes del barrio, ofrecerles información, generar actividades sociales, talleres, recibir sus propuestas y será sede de reuniones, avances y mesas de trabajo con los actores involucrados. Se estructura de manera desvinculada de los tiempos políticos, y apoyada por la academia y la federación para su permanencia y parcial autonomía.

El comportamiento de los precios del suelo y los inmuebles para cuantificar las opciones de mejoramiento o edificación de nueva planta.

4. Tanto el inventario de suelo como el levantamiento de las viviendas en cuanto a dimensiones, materiales y promedio de hogar, ofrecen la oportunidad de priorizar acciones en materia de vivienda y otros desarrollos rentables, es decir, qué predios serían sujetos a ampliación, mejoramiento, reconversión de usos y demás aprovechamientos.

C) La puesta en marcha del proyecto se podría realizar de modo inmediato con acciones estratégicas detonantes de carácter social y cultural, en espacio público con operaciones de "urbanismo táctico", sin descuidar las intervenciones de mayor magnitud y de medio y largo plazo.

5. Como se mencionó en el taller y quedó documentado en el informe, estas actividades ya se desarrollan; principalmente, por la tradición del barrio y su posición geográfica dentro del puerto, se han realizado históricamente las comparsas y preparativos del carnaval que año con año se organiza y representa uno de los más importantes del país. Otras actividades se propusieron en el ejercicio: la peatonalización de varias calles que por su arquitectura promuevan al barrio como destino histórico-turístico, la formalización del comercio y servicios de comida como corredores económicos a escala de barrio y que a mediano plazo se posicionen dentro de la ciudad, entre otras.

D) Para la ejecución del proyecto, y dadas las dimensiones de La Huaca, sería conveniente contar con una suerte de "entidad de gestión" en sitio como parte de la agencia urbana prevista en el estudio.

En este punto sugerimos que no existan tantas figuras, pues la misma configuración de la Agencia Urbana, el pago de los empleados y las atribuciones que se le confieren, representan gran gestión por parte de los involucrados; el principal fin es empoderar este ente como enlace entre el barrio y los tres órdenes de gobierno. Y el emplazamiento de la agencia es dentro del barrio, por lo cual no se propone otra entidad.

E) Como se mencionó en el taller, por la ubicación, tradición e historia del barrio, sería conveniente considerar una mayor vinculación y relación con el frente del mar.

En el apartado de propuestas y estrategias se insiste en la reconfiguración del mismo malecón con la metodología de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), que promueve la mezcla en los usos del suelo, vivienda vertical, servicios, comercio y áreas de convivencia y esparcimiento; de igual forma, todas las calles que rematan en el mar deberán tener este tratamiento para mejorar el paisaje urbano y, en el caso de los usos como vivienda, comercio o servicios, ofertarlas con el valor agregado que dan las vistas al mar.

COMENTARIOS A LAS CONCLUSIONES

CONTINUIDAD: Gran parte de la motivación para crear la Agencia Urbana es acelerar y optimizar los tiempos, además de que la estrategia del barrio se vierta en la instrumentación local, a través de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano de gran visión que blinde de alguna manera los usos y destinos del suelo.

CAPACIDAD INSTITUCIONAL: Un acierto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) en la configuración del Procurha, es la transversalidad y las aportaciones que desde sus facultades les permitan a los tres órdenes de gobierno aportar a través de sus programas presupuestales recursos hacia un mismo polígono, puntualizando los esfuerzos y maximizando los recursos y las acciones.

CATASTRO: Esta fue una buena aportación y se incorporó como parte de las estrategias y acciones a realizar por parte del municipio, precisando en la metodología. (Ver tabla Estrategias)

COSTO Y FINANCIAMIENTO

1. Como quedó plasmado en el informe, se propone el uso de las aportaciones que a través de los programas de los tres órdenes de gobierno puedan ser utilizados en materia urbana y de vivienda.

2. La participación de la iniciativa privada a través de la gestión y facilidades para que esta invierta dentro del polígono con desarrollos inmobiliarios que potencialicen los usos del mismo. A través de concesiones o paramunicipales en transporte, recolección de residuos urbanos, agua, etc.

3. La actividad y participación de los habitantes del polígono para dar mantenimiento e incrementar la vida útil de las obras que se realicen será fundamental, así como la vigilancia en el destino de los recursos generados a partir del pago de sus impuestos.

MECANISMOS DE CAPTURA DE PLUSVALÍAS: Este punto se trató en el primer capítulo, y, en la parte de estrategias, la reconfiguración del sistema catastral será vital para la captación del impuesto; aunado a lo anterior, se propone la creación de una norma y un reglamento urbano que contribuya a la regulación del mercado inmobiliario y los usos y destinos del suelo.

GESTIÓN DE RECURSOS: La recuperación de recursos generados a partir de la recaudación de la captura de plusvalías, bien podría estar gestionada por la Agencia Urbana, misma que llevaría el aval del Consejo Vecinal y las otras partes involucradas. El fin será que un ente que no sea municipal, contribuya a la recaudación, gestión y destino de los recursos de y para el barrio en el orden de prioridad que previamente se consensen.

BID

Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

sierpe urbano