

Ciudades competitivas: Estrategias para mejorar la política de vivienda y el desarrollo urbano



Edgar E. Ramírez de la Cruz, Ph.D.

CIDE

Reunión Nacional del Sector Empresarial 2012

Acapulco, Gro.

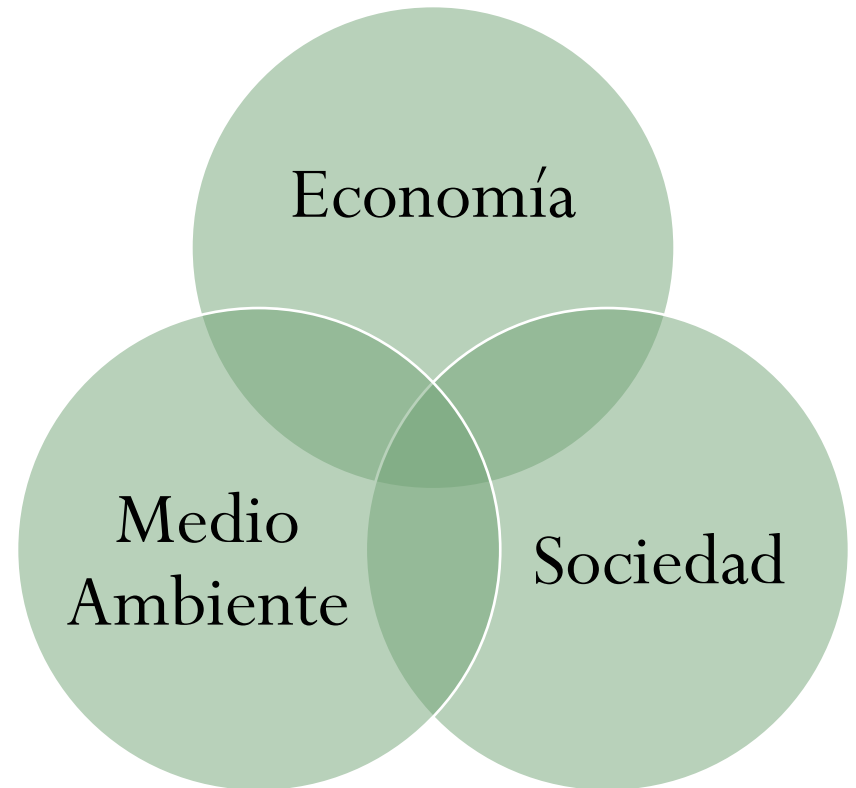
Ciudades competitivas: ciudades con crecimiento sustentable

“La sustentabilidad es una condición de existencia que permite a la generación actual de los seres humanos y otras especies disfrutar de bienestar social, una economía vibrante y un medio ambiente sano, y vivir con satisfacción y experimentando la belleza y alegría, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de los seres humanos y otras especies para disfrutar lo mismo.”

Guy Dauncey, President, British Columbia Sustainable Energy Association

Muchas personas están familiarizadas con los tres círculos que se superponen para representar la idea de sustentabilidad. Un círculo es sinónimo de rendimiento económico, otro para equidad social, y otro de calidad ambiental.

Juntos conforman la base de la sustentabilidad que líderes de negocios y de la política debe abordar con cada decisión que tomen. Cuando los intereses de todos cruzan los tres círculos encuentran lo que se considera el "sweet spot" de la sustentabilidad, el lugar donde el progreso en los tres frentes se puede lograr.



Como avanzar hacia el desarrollo sustentable (evidencia internacional)

- ✓ Activismo de habitantes con el apoyo de administradores públicos profesionales
- ✓ Profesionalización del servicio público local
- ✓ Reglas del juego que limiten la capacidad de influencia política de grupos de interés que se benefician del desarrollo urbano desordenado
- ✓ Reelección de miembros del gobierno local
- ✓ Formación de vecinos con poder de voz y voto en decisiones de cambios de uso de suelo y permisos de construcción de alto impacto

¿Cómo llegar de la situación actual a ciudades competitivas y sustentables en México?



La propuesta de agenda de políticas de desarrollo urbano y vivienda busca lograr efectos sociales

- Generación de comunidades con interacciones cotidianas basadas en la confianza, solidaridad, reciprocidad y tolerancia
 - Mayor densidad y mejor infraestructura
- Creación de una comunidad cívica
 - Organismos vecinales de gestión
- Más vida asociacional
 - Incrementar la disponibilidad de tiempo libre de las familias, con base en la mejora de la movilidad (menores tiempos de traslado)

La propuesta de agenda de políticas de desarrollo urbano y vivienda busca lograr efectos ambientales

- Mejorar la calidad y disponibilidad del agua
 - Desarrollo compacto de Nueva Jersey redujo en 40% la contaminación del agua
- Incrementar la calidad del aire
 - Mezclas de uso de suelo disminuyó en 26% distancias de traslados (Seattle)
 - Ubicar un desarrollo en una zona urbana centrales con respecto a perifericas puede reducir en 58% los kilómetros recorridos (EPA)
- Preservar espacios abiertos
 - Crecimiento inteligente: disminuye la conversión de espacios abiertos hasta en un 80% (EPA)
- Conservar suelos, flora y fauna
 - Crecimiento inteligente: reduce el cambio de tierras de cultivo en un 28% y la conversión de terrenos ecológicamente sensibles en 80% (EPA)

La propuesta de agenda de política de desarrollo urbano y vivienda busca lograr efectos económicos

- Mayor plusvalía de bienes inmuebles (Modelo de precios hedónicos)
 - Características de la vivienda; **atributos del vecindario**; ubicación; **localización (respecto a la zonificación gubernamental)**; **equipamiento exterior, servicios e infraestructura**; y **externalidades (asociadas al entorno)**
- Mayor plusvalía a través del incremento del valor público generado por la acción gubernamental
 - Cada municipio del país recibe 22 millones de pesos del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (complemento del ramo 28)
- Incremento en el valor del suelo por buenas prácticas
 - Santiago de Chile y Varsovia, Polonia. Diferencia positiva del precio de una vivienda en 4.5%, si se encuentra cercana a una estación del metro en el caso de Chile y de 4% para Polonia
 - Baltimore, Maryland; Varsovia, Polonia y Portland, Oregon. Mayor valor de los inmuebles si están a poca distancia de áreas verdes

Cambios en la política

Diversificar la oferta de soluciones habitacionales

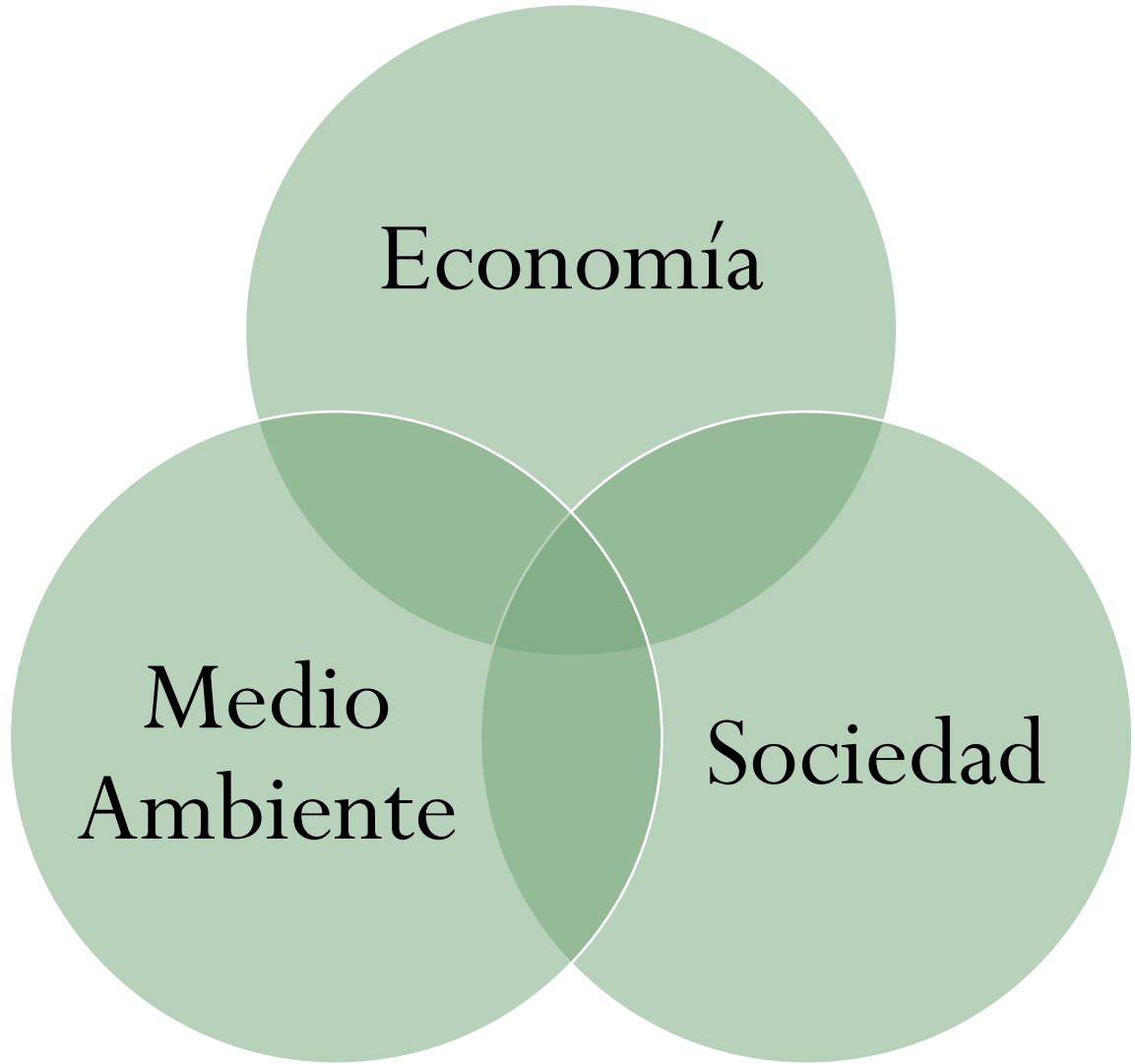
Promoción y fortalecimiento del mercado de la vivienda en renta

Fortalecimiento de la autoridad en materia de vivienda

Redensificación de zonas urbanas y equipamiento de conjuntos habitacionales

Profesionalización de la autoridad local y cooperación regional y metropolitana

Redefinición de objetivos e indicadores



Gracias por su atención.