

URBANISMO PARA LA RIQUEZA UNA REALIDAD VIABLE PARA MÉXICO Y PARA SUS CIUDADES

Ing. Urbanista Carlos Rodríguez Cobos

UNAM-Urbamex Consultores, S. C.

La producción de riqueza en la ciudad

La riqueza se obtiene aprovechando dos cosas: los recursos y la capacidad y posibilidad de hacerlos producir.

La ciudad existe en función de convivir para aprovechar los recursos en un ambiente que posibilite utilizar la capacidad de las personas para la creación de una riqueza diferente a la estricta producción de autosatisfacción.

Del orden y de la calidad de barrio y de ciudad en donde se vive, se deriva la cantidad y calidad de la riqueza que se produce en ella.

La calidad de ciudad es, por tanto, una de las bases más importantes para la generación de riqueza.

El buen urbanismo es, entonces, necesario para que la calidad de ciudad sea la mejor posible y, con esta calidad, se obtenga la riqueza para todos.

Con un buen urbanismo se pretende lograr:

Estructurar lo poblado con la mejor calidad posible.

Orientar el crecimiento creando ciudad con orden y armonía.

El crecimiento urbano en los últimos años en México

Empezamos el nuevo siglo con un crecimiento desordenado en que más del cincuenta por ciento del crecimiento tiene diferentes aspectos de ilegalidad.

Si el 50% del crecimiento urbano se ha dado con un alto contenido de ilegalidad, aproximadamente un millón de mexicanos se incorporan cada año a un contexto que, por sí, limita su capacidad productiva.

En los tres primeros años de este siglo se han incorporado, por tanto, del orden de un millón de personas económicamente activas a este contexto con falta de orden.

Ello, desde luego, no ha generado la riqueza posible ni para ellos, ni para el país.

Sin embargo, está comprobado que los que han adquirido en forma ilegal han pagado tanto, o más, que los que lo han hecho en forma legal. Es indudable que la oferta legal no les ha sido accesible por las características de ésta.

Por otra parte, el crecimiento que se ha dado de acuerdo a la reglamentación tiene un contenido que no siempre favorece el orden de la ciudad.

El proceso de desorden urbano sigue incrementando el problema de insatisfacción del poblador, frenando, en lo concerniente, el enriquecimiento de cada familia, de cada barrio, de cada ciudad y del país entero.

Satisfacción y productividad del individuo y de los grupos donde interactúa

La Satisfacción de cada individuo induce su productividad. Ambas dependen de su contexto físico, psicológico y social.

Esto hace que los grupos donde se desarrolla tengan una vida más o menos satisfactoria y que sean grupos más o menos productivos.

Como grupo se puede entender tanto la familia, los vecinos, los compañeros de trabajo o cualquier grupo donde se desarrollen actividades culturales, deportivas, educativas, políticas, sociales, etc.

Los grupos a los que pertenece todo individuo pueden abarcar unas cuantas personas, o bien decenas, centenares, millares y hasta millones de personas interactuando de alguna manera. Este es uno de los principios del urbanismo moderno.

Actividades humanas para la satisfacción y la productividad

Los resultados de las actividades humanas se pueden ver como conjuntos, considerando lo que busca cada individuo y todo grupo humano:

- Un primer conjunto de resultados tiene que ver con las actividades que obtienen la subsistencia y la realización; tanto del individuo como de la sociedad misma.
- Un segundo conjunto de resultados tiene que ver con la protección contra algunas manifestaciones de la naturaleza y con la protección contra algunas acciones de la sociedad misma.

Un tercer conjunto de resultados tiene que ver directamente con la disposición del tiempo libre.

Ocupación del tiempo y de la atención de los individuos y de los grupos

Cuando el contexto de un individuo obliga a éste a ocupar su atención, su tiempo y sus preocupaciones, en “defenderse” de la agresión de la sociedad, o del jefe, o del líder, entonces su satisfacción vital y, por ende, su productividad, se disminuyen notablemente.

El individuo, además, refleja sus actitudes en los que lo rodean y, si éstos están en situación similar, el ambiente social se deteriora y puede llegar a grados de pobreza social y de productividad ineficiente.

Significado en algunas zonas o barrios de la ciudad

En algunas zonas en que la ocupación urbana del suelo parte de ventas ilegales, con alto grado de desorden. En estas zonas existe una persona o un grupo que “protege” a los pobladores, quienes mantienen un nivel de angustia que puede ser diferente para cada uno de ellos.

Este nivel de angustia se genera por el riesgo presente y explícito de perder patrimonio y dignidad ante las exigencias de sus “protectores” o de autoridades involucradas que pueden ejercer fuerza legal en contra de los posesionarios. Esto, en algunos casos tiene un notable contenido dramático.

Posibilidades de neutralizar la ilegalidad y el consecuente desorden

La creación de barrios, colonias o nuevas ciudades con orden, que absorban en su totalidad el crecimiento de cada ciudad, es posible.

Se está delante de un fenómeno claro de oferta y demanda.

La demanda está bastante bien dimensionada. La oferta se cubre en una parte con oferta legal de diferentes calidades urbanísticas y, en otra parte, con oferta ilegal que viene a cubrir la deficiencia de la oferta legal.

Ante este hecho, los gobiernos se han esforzado en facilitar soluciones de oferta legal. Para la vivienda se han generado recursos financieros acotados, se han hecho cientos de planes para el ordenamiento territorial y se ha buscado como incorporar tierra nueva a las ciudades. Ello ha evitado que el problema de desorden sea más grave.

Por otra parte los Institutos de Vivienda han sido promotores adicionales a los de iniciativa privada, con un enfoque social claro. Su eficiencia como eliminador de la oferta ilegal ha sido de alcances reducidos, salvo honrosas excepciones.

Ahora bien. Si la normatividad permite y favorece la creación de nuevos barrios y colonias de tal manera que sea atractivo para promotores públicos, sociales y privados, se puede acercar rápidamente la sustitución del crecimiento ilegal desordenado por el crecimiento legal ordenado.

Nuevos barrios y colonias con urbanismo y orden integral

Los recursos de suelo y de dinero existen, y pueden ser accesibles con planeación estratégica adecuada.

Si además se logra que nuevos barrios y colonias se planeen y proyecten con una alta calidad urbanística, entonces se está incrementando la satisfacción de los pobladores y, por tanto, incrementando la productividad que deriva en riqueza.

Cabe aclarar que la alta calidad urbanística no significa necesariamente costos altos de urbanización. Antes bien, significa un trabajo de planeación, diseño y proyecto con visión a largo plazo.

La participación coordinada de:

- Gobiernos,
- organismos de servicio,
- propietarios de la tierra (pública, privada y/o social),
- promotores (públicos, privados y/o sociales),
- financieros (públicos y/o privados), con el adecuado sustento legal y urbanístico es viable.

Todos los actores obtienen resultados ventajosos. Ello incluye, desde luego, al poblador como actor principal.

Esto permite una oferta similar a la oferta ilegal, en lo económico inmediato, pero con un valor urbanístico que, además de ofrecer seguridades inmediatas al poblador, condiciona las acciones que harán de su barrio o colonia un lugar que le signifique orgullo de pertenencia y algo digno que heredar a sus hijos.

Será, además, una parte de la ciudad en la que los gobiernos municipales y los organismos de servicios a la ciudad tengan clara su tarea y que, por la planeación adecuada, sea:

- De inversión reducida.
- Sencilla de programar.
- Con recursos financieros más fáciles.

Además de la productividad se estará logrando un costo más reducido para los gobiernos municipales, lo que les permitirá mejorar otros aspectos de la ciudad y obtener ingresos adicionales sin dañar a nadie (por ejemplo con impuesto predial).

Una posibilidad integral: nuevas ciudades anexas

Con barrios o colonias ordenados y de alta calidad urbanística se logra incrementar la satisfacción, con ello se logra incrementar la productividad y, con esto, se incrementa la riqueza. Con esto se está logrando la pretendida satisfacción y riqueza.

Pero si esos barrios y colonias se arman para que se haga una **nueva ciudad anexa** a una existente, y si se busca que esta ampliación formal complemente con armonía la ciudad existente, logrando integración y buena estructura e infraestructura, salimos entonces del inmediateismo insuficiente y deficiente para iniciar un camino de eficiencia urbanística, que conduce rápidamente al incremento de la satisfacción de las personas y de los grupos para la generación acelerada de una nueva riqueza para todos.

No todo se construye en muy corto plazo, pero todo queda planteado y permite una acción de gobierno políticamente válida por años. Es el caso de Tabasco 2000 en Villahermosa.

La creación de nuevas ciudades anexas es un acto de alta política.

Su rectoría debe estar en manos de gobiernos con políticos de alto nivel. Esta política debe gobernar el crecimiento de estas nuevas ciudades y, para ello requiere de una planeación estratégica operativa que funcione a muy corto plazo con visión del largo plazo.

Requiere además, contemplar la participación de los promotores y otros actores que den permanencia a los planes operativos.

La acción política ha de lograr que los diseños y proyectos de detalle sean de una calidad tal que eleven la dignidad de la ciudad y no sólo ofrecer vivienda y equipamiento, puesto que las necesidades de la ciudad van mucho más allá de ello.

Las ciudades del siglo XXI pueden ser uno de los pivotes de la riqueza del país. Para ello se supone, con bases, que el país tiene los recursos para que

seamos ricos todos. Los ciudadanos tenemos la capacidad para realizar lo anterior como lo hemos demostrado en múltiples ocasiones.

La propuesta presente pretende inducir el que se logre hacer ciudad, no parches.

Algunos hechos del siglo XX en relación con el crecimiento de las ciudades

En el pasado siglo XX, se generaron grandes aglomeraciones en la República Mexicana cuyo calificativo de ciudades dignas está en entredicho.

Mucho crecimiento con muy poco urbanismo.

Los gobiernos federales, estatales y municipales se han ocupado de la vivienda, de los servicios y de algunos aspectos del control del crecimiento, con resultados meritorios, pero insuficientes.

Por otra parte, las condiciones de tránsito, ambiente urbano, oportunidades de convivencia y otras, se vieron muchas veces deterioradas a pesar de los esfuerzos hechos al respecto.

La iniciativa privada se acomodó a los requerimientos legales y financieros y se ocupó de producir y ofrecer gran cantidad de lotes urbanizados y viviendas tipificadas al mercado inmobiliario.

Los propietarios de la tierra, frecuentemente con participación de fraccionadores ilegales, dividieron propiedades particulares y ejidales para ofrecerlos sin permisos ni licencias al mercado inmobiliario.

Algunas observaciones sobre la realidad actual de México

El contacto con los diferentes actores del crecimiento y un análisis sólido de la realidad, nos lleva a algunas conclusiones muy claras.

1. Rara vez se enfrenta la ciudad como tal. Sólo se atienden algunos de sus componentes, principalmente la vivienda.
2. Se le llama frecuentemente desarrollo urbano a un sector de gobierno que se ocupa del control del uso del suelo. El control, por esencia, no es desarrollo, y en lo urbano, es decir, lo de la ciudad, se reparte entre diferentes sectores de gobierno y de la iniciativa privada. Cada uno con su función, pero sin integrar el concepto de ciudad. El desorden, entre otros factores, se debe a esto.
3. Donde no ha habido capacidad para atender a los demandantes con pocos recursos para un pago inicial, se les tolera y se les llama demanda social. En el mejor de los casos se les legaliza muchos años después su situación

urbanísticamente desordenada. El éxito económico, y a veces partidista, de este proceso, ha provocado el surgimiento de muchos promotores ilegales de terrenos para vivienda.

4. La normatividad para el crecimiento de las ciudades es, en general, exigente, pero limitada a oferta para los que alcanzan cuando menos la categoría económica llamada de "Interés social". Algunos clasifican esa normatividad de burguesa o desubicada de contexto integral.
5. Los desarrolladores y promotores legales cumplen su trabajo dentro de las limitaciones normativas, financieras y condiciones de mercado. Con ello cubren algunos sectores de la demanda real, dejando sin oferta adecuada a la mayoría.
6. Los desarrolladores y promotores ilegales hacen su trabajo dentro de las limitaciones políticas, financieras y condiciones del mercado no atendido por los desarrolladores y promotores legales. Con ello cubren algunos sectores de la demanda real.
7. Los gobiernos han cancelado la creación de nuevas ciudades con diferentes argumentos. Se dispersan responsabilidades y, entre otras causas se habla de la falta de dinero. Está claro que las responsabilidades han de coordinarse de acuerdo a ley y a la política, y que el dinero es un asunto de visión en el tiempo, puesto que finalmente se gasta.

Elementos básicos para el crecimiento urbano

Son tres los elementos básicos para la creación de ciudades ordenadas:

- El suelo.
- El dinero.
- El orden.

Con respecto al **suelo** es obvio que no falta. Lo que falta es su habilitación como suelo urbano y su puesta en oferta a todos los que lo necesitan. Lo que faltaría es, por tanto, problema de orden y de dinero.

Con respecto al **dinero** el asunto es un problema de seguridad y de oportunidad y no de carencia. La inseguridad se finca en las deficiencias en la planeación, que no permiten el financiamiento garantizado, y que, por tanto, se impide que grandes cantidades de dinero asistan al financiamiento con garantía de recuperación. Cabe asegurar que la experiencia práctica es que son mucho mejores pagadores los que menos tienen. Se sabe, además, que hay capitales suficientes dispuestos a participar en el desarrollo, si hay orden.

Con respecto al **orden** es un problema de planeación realista y operativa ligada con un problema de normatividad y de gobierno. Este es un problema

que tiene varias vertientes de solución. Aquí apuntaremos una ya probada y estudiada a fondo.

Producción de nuevas ciudades anexas con orden cabal

Se sugieren nuevas ciudades para favorecer el orden de las zonas urbanas existentes, satisfacer la necesidad real de crecimiento, convertida en demanda y para impulsar la economía de la ciudad y de la región.

No se trata de producir espacios urbanos desvinculados de los existentes, sino de crear nuevos espacios de crecimiento que completen los espacios existentes para lograr una mejor estructura integral de servicios en el marco de crecimiento con orden.

Estas nuevas ciudades requieren una moderna planeación estratégica que contemple los intereses legítimos de todos los actores del proceso de hacer ciudad, para su acción a corto plazo con visión a futuro.

Estas nuevas ciudades favorecen la calidad de vida de los habitantes, pero también favorecen la realización de negocios legales y facilitan la labor de gobierno.

Estas nuevas ciudades tienen una gran dinámica, favorecida por los valores que se van adquiriendo en el proceso y por la seguridad de una planeación integral probada y proyectos seguros de alto valor urbanístico.

Estas nuevas ciudades son un orgullo para sus pobladores, para cada uno de los barrios que contiene, para el Municipio, para el Estado y para México en su conjunto.

El esfuerzo que se necesita es el ejercicio adecuado del poder público y el diseño de los instrumentos que den esa dinámica con un control suficiente. Cada quien se ocupa de lo suyo. No estamos hablando de utopía, sino de conjunción de intereses con planeación y orden.

Mi experiencia personal como urbanista (en la consultoría, en la academia y brevemente en el gobierno) ha estado ligada a promociones de gobierno, a promociones privadas y a promociones sociales.

Ello me permite asegurar que se puede lograr la riqueza con urbanismo.

Solamente es preciso hacer extensivo lo que ha sido parcial.

Conclusión final

Se trata de aprovechar experiencia en lo político, en lo promocional y en lo técnico urbanístico. Que es posible.

Se trata de hacer verdaderamente sustentables los barrios y ciudades en el siglo XXI. Que es posible.

Se trata de lograr orden urbanístico para beneficio de todos. Que es posible.

Se trata de obtener riqueza cultural, espiritual, social, política y económica para todos los mexicanos. Que es posible.