

Nombre del relator: Georgina Ríos Galván

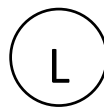
Nombre de la mesa: **Financiamiento de la reconstrucción**

Participantes:

1. Homero Garza, SHF
2. Carlos Zedillo, Infonavit
3. Carlos Arellano, CMIC
4. Tanya Jiménez, Escocia 29
5. Gustavo Gómez Peltier, ITESM

Simbología:

(utilizar antes de transcribir comentarios de la mesa)



Diagnóstico

Propuesta genérica

Propuesta para Ley

### Tema 1: Opciones de financiamiento para el reemplazo

Propuestas:

Ponente	Comentario
<b>Gustavo Gómez</b>	(D) Cada desastre es una oportunidad de replantearse lo que se hace bien y mal frente a él. En financiamiento, hay dos maneras de esbozar la situación pasada una emergencia: cuánto dinero hay disponible y cuánto dinero se necesita para reconstruir lo dañado. Para seguir un buen proceso, debe partirse de la segunda y así cubrir, de entrada, los aspectos básicos (vivienda e infraestructura colapsada).



	<p>(P) De la misma manera, debe valorarse el tipo de recursos del que se puede echar mano. Usualmente son del tipo fiscal pero también hay no fiscales provenientes, por ejemplo, del desarrollo urbano <i>per se</i>, fondos internacionales o captación de plusvalía que pueden subsanar el dinero faltante. La propia Ley facilita el otorgamiento de créditos preferenciales a los damnificados para que autofinancien sus viviendas que pueden venir de la rama no fiscal. Asimismo, parte de los recursos debe destinarse al estudio de las zonas dañadas para saber si es viable reconstruir ahí y, sobre todo, establecer un periodo de reedificación razonable. Los procesos de reconstrucción son largos; hacerlos sin rigor técnico es muy contraproducente.</p>
<b>Carlos Arellano</b>	<p>(P)Lo más importante es construir vivienda digna para la ciudad. Para ello, debe hacerse un ejercicio interdisciplinario, es decir, formar un grupo de expertos en distintas ramas para garantizar la calidad y seguridad de las estructuras a reparar y con ello mitigar al máximo futuros daños. Esto debe acompañarse de estudios de mecánica de suelo en <i>cada uno</i> de los inmuebles a reparar o reconstruir, no genéricos, por terreno, y romper el tabú de los niveles máximos de construcción sobre todo considerando que la ciudad debe crecer densamente. Bajo estos criterios, las viviendas podrían ahorrar hasta el 70% de agua y el 50% de energía eléctrica. Cabe señalar que la vivienda digna también lo es hacia fuera; es decir, al dignificar la vivienda social se dignifican los espacios públicos y la infraestructura que la circundan.</p>
<b>Tanya Jiménez</b>	<p>(P) La Ley permite un cambio de uso de suelo que no necesita ser aprobado por la Asamblea Legislativa. Esto hace que operativamente el mecanismo funcione más rápidamente, la toma de decisiones desde las instancias gubernamentales sea mucho más expedita y, más importante, se recuperen las viviendas lo más rápido posible después de la emergencia, por eso debe mantenerse. Por ejemplo, hay edificaciones cuya demolición sólo tardó entre dos y tres meses en realizarse; eso es un buen nivel de eficiencia. Sobre el financiamiento, si nos remontamos a la ley base, la constitución, ésta establece que las políticas públicas en el país deben ser progresivas; es decir, primero hay que atender a los más necesitados y después a los demás conforme las prioridades lo dicten. En este sentido, y en el caso específico de reconstrucción de viviendas, habría que</p>

replantear/cuestionar los mecanismos de reparación de viviendas considerando su disparidad. No es lo mismo reponer viviendas de 60m<sup>2</sup> que viviendas del doble o triple de extensión, por ello es necesario homologar, en la medida de lo posible, criterios de seguridad y prevención.

(P) Asimismo, un inventario de la vivienda que necesita ser financiada, abierto y transparente para quien quiera consultarlo, ayudaría a planear más efectivamente cualquier programa de financiamiento. Finalmente, es urgente facilitar el proceso de acreditación de la propiedad.

**Homero Garza**

(P) Los recursos fiscales para la reconstrucción deben aplicarse de manera preferente y progresiva a la población más vulnerable. En efecto, acreditar la propiedad es complicado y dificulta los esfuerzos de reparación o reconstrucción, especialmente en dominios de propiedad múltiple, como edificios con varios departamentos, donde debe haber consenso entre todos los propietarios para aprobar cualquier tipo de plan. Hay varios caminos posibles en este aspecto:

1. Crédito: tiene como base el ahorro de intereses sobre capital y está pensado sobre todo para gente de ingresos medio-altos.
2. Reparación estructural: suma de recursos fiscales y no fiscales para viviendas dañadas.
3. Reconstrucción total de edificios, también con uso de recursos fiscales y no fiscales y hecha directamente por una instancia gubernamental.

## Tema 2: Opciones de financiamiento para la renovación de infraestructura afectada.

Propuestas:

Ponente	Comentario
Carlos	(P) En infraestructura es fundamental hablar de costos asociados

<p><b>Zedillo</b></p>	<p><i>hacia delante.</i> Sabemos de sobra que el incumplimiento de las normas (de construcción, protección civil, seguridad) trae gastos no sólo muy elevados sino mayores a lo que costaría una buena planificación. Para evitarlos, o mitigarlos lo más posible, deben respetarse los ciclos naturales que la reconstrucción trae consigo. Por ejemplo, tener que gastar el presupuesto en su año fiscal para cumplir los requisitos administrativos es muy perjudicial porque no permite ni planificar un buen proyecto de financiamiento ni hacer un análisis de riesgo riguroso. Habría que eliminar este proceso administrativo. Además, hay que generar no sólo buena estructura sino capacidad técnica, <i>know-how</i>, para su mantenimiento y verificación constante.</p>
<p><b>Tanya Jlménez</b></p>	<p>(P) Los grupos de viviendas unifamiliares deben ser una prioridad. Presentan un alto grado de vulnerabilidad y, por definición, los mecanismos encargados de salvaguardarlos en caso de desastre son poco claro en su implementación.</p>
<p><b>Gustavo Gómez</b></p>	<p>(P) La CDMX tiene la peculiar característica de tener gran demanda de vivienda y servicios y no ser capaz de satisfacerla. Hay mucho capital privado que quiere invertir en desarrollo inmobiliario en la ciudad que bajo el mecanismo de captación de plusvalía podría financiar grandes, y buenas, obras de infraestructura pública. El problema es que la percepción generalizado sobre la intervención de inmobiliarias en proyectos públicos automáticamente se percibe como una amenaza, aún cuando en muchas ciudades del mundo, incluso latinoamericanas, aprovechan esa fuerza de demanda y capital en beneficio de su ciudad. Éste sería un buen esquema para financiar la reconstrucción inmediata y también para infraestructura necesaria mas allá de la emergencia. Es, en esencia, redistribuir el beneficio que el propio desarrollo urbano de la ciudad genera.</p>
<p><b>Homero Garza</b></p>	<p>(P) Hay que partir de la base de que tenemos una ciudad rica pero desigual. Así, no obstante su propia riqueza, el gobierno de la CDMX no tiene los ingresos suficientes para invertir en la mejora y saneamiento de los servicios públicos. El primer paso para esto es depurar los procesos de pago y cobro de impuestos. Por ejemplo, eliminar la discrecionalidad en el pago de predial y el agua (de la que sabemos se cobran derechos pero no a dónde se van los recursos) al tiempo que se implementan programas para</p>

proteger a la población vulnerable y así evitar fenómenos no deseados como la gentrificación de algunas zonas. Para esta tarea en especial, el legislativo deberá tener absoluta voluntad política para etiquetar los recursos para proyectos muy concretos. El desarrollo inmobiliario también puede ser un motor para la provisión adecuada de servicios: cobrar derechos a las inmobiliarias es una buena bolsa de recursos no fiscales. El crecimiento de la CDMX, y por tanto del de su demanda de infraestructura, es inevitable; sólo queda planificarlo y gestionarlo lo mejor posible.

<b>Carlos Arellano</b>	(P) La discusión antes del sismo era justamente la captación de plusvalía, saber si el valor de desarrollo de la ciudad puede financiar infraestructura, servicios públicos y, sobre todo, vivienda. Bajo este contexto, ya se hace vivienda digna con apoyo de banca privada. En particular, su ayuda sirve para que las obras sean certificados por universidades como la UNAM y tengan garantía de seguridad. Además, su inclusión también detona el desarrollo barrial y la inclusión social en la zonas donde se construye.
------------------------	--

### Tema 3: Más allá de la emergencia, ¿cómo financiar una ciudad más Resiliente?.

Propuestas:

<b>Ponente</b>	<b>Comentario</b>
<b>Gustavo Gómez</b>	(P) Podría reformularse la Ley con base en todo lo aprendido en el sismo y a partir, sobre todo, de las voces de los afectados. También habría que plantear una Ley de Emergencia con lineamientos muy puntuales para reaccionar ante cualquier desastre. Debe ser una ley que atienda a todos los sectores de manera general pero al mismo tiempo a cada uno en su propia condición. Hay que depurar también los procesos administrativos para facilitar el ejercicio de recursos y tener certeza jurídica de qué instancia gubernamental debe responder, dentro de la emergencia, ante un evento en particular.
<b>Homero Garza</b>	(P) La reconstrucción de una ciudad toma tiempo, no puede ser un proceso rápido. Contar con una instancia coordinadora para la

CDMX ayudaría mucho a gestionar los procesos para antes, durante y después de una emergencia. Por ejemplo, habría que contar con un programa de corresponsables de seguridad estructural que garanticen la seguridad de las edificaciones después de un sismo. De igual manera, es fundamental combatir la corrupción; de nada servirá tener las mejores normas si no se cumplen e implementan como deben. Los esfuerzos coordinados necesariamente devienen en buenas estrategias de prevención y reacción.

**Carlos Arellano** (P) Cualquier estrategia para alcanzar la resiliencia en la ciudad necesariamente debe partir de los sectores más vulnerables, de ahí se transita a todo lo demás. La mejor prevención es la planeación.

#### Conclusiones:

Ponente	Comentario
<b>Gustavo Gómez</b>	(P) Hacer que la riqueza que genera la propia ciudad por sí misma pueda financiar infraestructura y servicios.
<b>Homero Garza</b>	(P) Dar el mejor uso posible a los recursos, con particular énfasis en que lo que paguen las empresas como costos de mitigación, dentro de un mecanismo de captación de plusvalía, se traduzca en obras que la ciudad realmente necesite.
<b>Carlos Arellano</b>	(P) Documentar todos los procesos de prevención y reacción de desastres para depurarlos, encontrar áreas de mejora y estar siempre lo mejor preparados ante la próxima contingencia que sabemos inevitablemente ocurrirá.