



Comisión de Vivienda realizó el foro “Especulación Inmobiliaria. Capítulo Mérida, Yucatán”

Boletín No. 4537

- Diputadas externaron comentarios sobre la necesidad de regular y garantizar el derecho humano a la vivienda
- Funcionarios y especialistas afirmaron que la especulación genera costos sociales, ambientales, públicos y encarece el suelo

En la primera jornada regional del Parlamento Abierto “Hacia una vivienda adecuada”, organizado por la Comisión de Vivienda, se llevó a cabo el foro “Especulación Inmobiliaria. Capítulo Mérida, Yucatán”, en esa entidad federativa, para analizar el fenómeno de la especulación, sus causas, actores y acciones, a fin de identificar cómo se desarrolla en México y proponer productos legislativos que prevengan, abatan y contrarresten sus efectos.

La presidenta de la instancia legislativa, diputada Lilia Aguilar Gil (PT), consideró necesario sacar de la Ciudad de México al Congreso federal, para que las y los diputados conozcan las problemáticas y las soluciones que se están implementando a nivel local; hoy en Yucatán, dijo, hay avances en movilidad, vivienda y política verde.

Indicó que el Parlamento Abierto tiene el carácter vinculatorio y obligatorio con el Congreso General. Este es el primer foro de siete que se realizarán en Morelia, Monterrey, Oaxaca, Guadalajara, Tepic, Chihuahua, y está programado ampliarlo a Cuernavaca y Puebla.

Argumentó que la especulación no es la misma en cada parte del país, pues la Ciudad de México tiene una característica muy específica a la que existe en Yucatán. Destacó que se debe incluir a los más necesitados en las políticas de vivienda.

La diputada Socorro Irma Andazola Gómez (Morena) se congratuló por este foro. “Vamos a llevar esto al Congreso federal porque es un tema para todo el país; en Tijuana, también tenemos muchos problemas y debemos solucionarlos”.

Rosalinda Domínguez Flores, diputada de Morena, señaló que es vital visibilizar la especulación inmobiliaria en el derecho humano de acceso a una vivienda, determinar sus alcances económicos y sociales, así como las consecuencias para quienes especulan. “Debemos trabajar de manera conjunta porque somos un Congreso plural y lograr reformas en beneficio de los que menos tienen”.



La diputada María Rosete Sánchez (PT) comentó que en la Ciudad de México hay problemas lamentables de esta índole que requieren de atención prioritaria, pues ha provocado el desplazamiento de las personas más pobres y con menos recursos. El modelo de la gentrificación que ocasiona la migración de la población se extiende aceleradamente y va en detrimento de las familias que deben abandonar sus lugares de origen. “Los gobiernos tienen que invertir en infraestructura de servicios básicos”.

María Sierra Damián, diputada de Morena, indicó que el alto costo de la vivienda y la percepción de bajos ingresos generan en México la incapacidad de adquirirla porque se habla que un costo mínimo que pudiera pagar la ciudadanía sería de un millón 500 mil pesos. “En ocasiones piden un préstamo bancario o institucional donde el que vende ya recuperó su costo, pero el que compró, debido a que lo va pagar mediante el préstamo, ve incrementado el costo de su vivienda”.

La regulación debe ser de los tres niveles de gobierno

En la inauguración, José Alfonso Iracheta Carroll, director general del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, consideró que regular, normar, fomentar, facilitar y gestionar la vivienda, así como vigilar el cumplimiento de la ley debe ser trabajo de los tres niveles de gobierno; los componentes de una vivienda adecuada están relacionados con el entorno, lo que va desde su ubicación y accesibilidad, hasta los servicios y su certeza jurídica. “Tristemente Yucatán se ha vuelto la capital de la especulación inmobiliaria”.

Explicó que entre las estrategias de la especulación inmobiliaria está la incorporación de suelo rústico que no es apto para el desarrollo urbano, como son los lotes de inversión que tienen un valor ambiental y productivo, así como retención de terrenos dentro de áreas urbanas. “Muchas veces compran el suelo barato, gestionan con las autoridades, incluso hacen tratos por debajo de la mesa”.

Carlos Francisco Viñas Heredia, presidente del Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda A.C., destacó la importancia de tener una vivienda adecuada para el sector más desprotegido. En Yucatán, dijo, se han otorgado más de 26 mil acciones de vivienda en los 106 municipios, construyendo un cuarto adicional, baño o cocina ecológica, a fin de disminuir el hacinamiento, y con el Gobierno Federal se impulsan acciones para evitar la inaccesibilidad por la especulación.

El presidente de la Mesa Directiva del Congreso del Estado de Yucatán, diputado Erik José Rihani González (PAN), dijo que el acceso a la vivienda adecuada es un derecho humano y se debe hacer lo necesario para garantizarlo. “Es importante que intercambiamos propuestas para seguir creciendo y comprometer los recursos para las próximas generaciones”.

Aref Miguel Karam Espósitos, secretario de Obras Públicas del Estado de Yucatán, aseguró que el tema de la vivienda adecuada incide diariamente en la vida en familia, además de que tiene múltiples implicaciones en materia de uso de suelo, desarrollo urbano, espacio público, así como aristas en lo ambiental, lo que lo vuelve complejo. “Estos foros serán un espacio que ayude a entender las necesidades y cómo lograr alinear una normativa en este rubro”.



Panel 1. La especulación inmobiliaria

Sayda Melina Rodríguez Gómez, secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno de Yucatán, celebró la realización de estos foros para generar propuestas que ayuden a cambiar y desarrollar en Yucatán una forma verde y sostenible. En la planeación de una ciudad, expresó, si no se tienen los demás instrumentos como programas de ordenamiento local, territorial y regional, no se tendrá la posibilidad de contar con una regulación.

El presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda e Infraestructura del Congreso de Yucatán, diputado Rafael Alejandro Echazarreta Torres (Morena), consideró importante la construcción de las leyes porque a partir de ello se desarrollan las políticas públicas. “Van a generar los elementos de acotación para que, a través de la capitulación y escucha, sea una ley multidisciplinaria que no tenga temporalidad, sino una regulación como eje”.

Roberto Eibenschutz Hartman, especialista en Producción Social de Vivienda de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), mencionó que la especulación es el motor que mueve a las ciudades en sentido contrario al beneficio social; genera superconcentración de inversiones en ciertos espacios de las ciudades, principalmente en función de la altura de los edificios, cuya rentabilidad es más grande y el valor del suelo también, lo que conlleva a la expulsión de la población de bajos recursos.

Edgardo Bolio Arceo, director del Instituto Municipal de Planeación de Mérida, apuntó que la especulación inmobiliaria tiene beneficios de desarrollo urbano, pues lo que hoy cuesta 10 pesos mañana puede costar 100. Lo que le compete a la autoridad, dijo, es legislar por el bien común; se requiere fortalecer los modelos de gestión y hacer ejercicios innovadores.

Panel 2. Fortalecimiento y coordinación institucional de los tres órdenes de gobierno para el combate a la especulación inmobiliaria

La diputada Yohanet Teodula Torres Muñoz (PVEM), presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable y Asuntos Metropolitanos, en el Congreso de Quintana Roo, informó que han presentado una iniciativa sobre lotes irregulares y han propuesto realizar un registro de asentamientos regulares para evitar que la ciudadanía adquiera aquéllos fuera de la ley. Aseguró que detener la especulación es detener la oferta y demanda, así como el crecimiento económico.

Carla Luisa Escoffie Duarte, directora del Centro de Derechos Humanos, Facultad Libre de Derecho de Monterrey, comentó que si no hay un diagnóstico sobre porqué surgen los asentamientos en cada ciudad no se puede saber cómo evitar que sigan creciendo, ya que no avanzan de la misma forma en todas las ciudades. “Un problema que se tiene es que hasta la fecha el Instituto Nacional de Estadística y Geografía no ha generado información sobre asentamientos informales”.

El presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, Yucatán, Sergei López Cantón, dio a conocer que el desarrollo inmobiliario que ellos promueven va sobre la premisa de otorgarle a la gente una vivienda porque en México existe un rezago habitacional muy importante con muchas necesidades y familias que aún no cuentan con una vivienda.



Alfonso Xavier Iracheta Cenecorta, investigador del Colegio Mexiquense, sugirió reconocer el derecho a la naturaleza y afirmó que en la zona metropolitana de Mérida hay una cantidad de suelo en proceso de negociación, y rebasa por mucho la expectativa de que llegue más gente y haya más actividad, lo cual se reproduce en Veracruz, San Luis Potosí, Chihuahua, Manzanillo, Guadalajara, Valle de Toluca, Tuxtla Gutiérrez y Tapachula. “Es un problema grave y la palabra clave es especulación inmobiliaria”.

El profesor de la Facultad de Urbanismo, Ignacio Kunz Bolaños, aplaudió este foro, ya que el gran problema del desarrollo urbano es la especulación. Los esquemas legales y la forma en que se han planeado son incentivos a la especulación, pues le abre la puerta, y la especulación opera al amparo de la corrupción; por eso, “las autoridades se oponen a que se implementen ciertos tipos de instrumentos. La especulación genera costos sociales, ambientales, públicos y encarece el suelo”.

Panel 3. La vivienda y la especulación inmobiliaria

La titular de la Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda del Estado de Campeche, Elvira de la Peña Abreu, indicó que hablar de vivienda es referirse a seguridad y patrimonio y la especulación inmobiliaria afecta a los que menos tienen. “Considero que la especulación no va a desaparecer, por lo que debemos buscar mecanismos para ayudar a los afectados, mejorar la regularización y generar una vigilancia. Se debe educar a la población para que sepa dónde comprar”.

Salvador Gómez Rocha, catedrático del Posgrado de Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), señaló que “es difícil afirmar que estamos viviendo una burbuja inmobiliaria porque, aunque los precios crecen de manera acelerada, no hay un crecimiento importante de los créditos”. Mencionó que se ha hablado poco del mercado del suelo; por tanto, se requiere entrar a la discusión de la función social de la vivienda.

Claudia Nataly Mondragón Rivera, especialista en Urbanismo Participativo en ONU-Habitat, expuso que el poder adquisitivo de la población ha disminuido entre un 20 y 30 por ciento, y eso hace que una clase media, que hace 10 años buscaba comprar una casa de 200 metros cuadrados, ahora sólo puede comprar la de 150 o 120 metros cuadrados. “América Latina está invirtiendo en proyectos de vivienda nueva mediante una asignación del 70 por ciento de su presupuesto y sólo el 30 o 28 por ciento se va para la mejora de la vivienda”.



PERIÓDICO

PÁGINA

FECHA

SECCIÓN

BOLETINES

16/06/2023

LEGISLATIVO

