

**Dr. Francisco Javier Soria López**

**Director de la División de Ciencias y Artes para el Diseño  
UAM Xochimilco**

**INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL**

**Alcaldía Benito Juárez**

**Dirección de Desarrollo Urbano**

**Periodo: 06 de abril al 06 de octubre de 2020**

**Proyecto: Construcción, Conservación y Mantenimiento de Edificios  
Públicos, Escolares y de la Vivienda**

**Clave: XCAD000281**

**Responsable del Proyecto: Dr. Emilio Sordo Zabay**

**Asesor Interno: Dr. Felipe de Jesus Moreno Galván**

**Erika Marina Hernández Ruiz Matrícula: 2153064130**

**Licenciatura: Planeación Territorial**

**División de Ciencias y Artes para el Diseño**

**Tel: 54261953**

**Cel.: 5534404091**

**Correo electrónico: erikamarinahernandezruiz@gmail.com**

## **1. Introducción**

La insuficiencia de vivienda constituye actualmente un problema que afrontan casi todos los países del mundo, y aunque cambia conforme a las características económicas y sociales de cada lugar, existen causas comunes que actúan como factores de agudización.

La industria de la construcción ha sufrido los embates de las ancestrales prácticas de corrupción que ningún gobierno ha sido capaz de frenar en México, violentando las normas y leyes establecidas y generando problemas a largo plazo. La Ciudad de México experimenta contradicciones en su desarrollo urbano producto de los distintos criterios aplicados. Donde las inmobiliarias y constructoras aprovechan los huecos legales para construcciones que no cumplen con los requisitos establecidos y que pueden poner en peligro a la ciudadanía.

Los criterios de crecimiento natural de la ciudad que ha carecido históricamente de un concepto ordenado y planeado correctamente, que tuviera un objetivo claro para su futuro y que pudiera ordenar su territorio cuantificando y analizando sus recursos de suelo, sus reservas, previniendo un crecimiento sostenido, además de considerar el aumento de la población y la concentración de la economía.

Autoridades y estudiosos en materia de ciudad coinciden en la necesidad de un nuevo Plan de Desarrollo Urbano de la CDMX, que se relaciona con darle un buen seguimiento a los requisitos y trámites para la construcción, edificación y modificaciones de inmuebles en la CDMX donde haya un nuevo marco jurídico que permita aprovechar y mejorar el suelo, así como regular las construcciones en la Ciudad de México.

Todo este proceso ha sido modificado por el contexto, ejemplo de ello es la pandemia que se presentó, lo que influye directamente en las próximas decisiones que se tomen para el sector inmobiliario.

## **2. Objetivo general**

Apoyo en la revisión de construcciones privadas en la alcaldía Benito Juárez, dando seguimiento a dictámenes de impacto urbano, medidas de integración, estudios de impacto urbano, siguiendo las normas y leyes vigentes.

## **3. Actividades realizadas**

Como parte de las acciones que se desarrollaron en la Dirección de Desarrollo Urbano, perteneciente a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos, para la práctica del servicio social, relacionadas a la carrera de Planeación Territorial.

Actividades que se realizaron durante el servicio Social:

- Apoyo en la revisión de Impactos Urbanos
- Apoyo en el seguimiento de Medidas de Integración
- Enlace con grupo de trabajo Plan de Ordenamiento Territorial
- Seguimiento de cambios legislativos en materia de D. U.

Lo aprendido y la contribución del trabajo a la sociedad ha sido darle seguimiento a los problemas sobre construcciones e inmuebles en la alcaldía Benito Juárez con relación a tramites y permisos para las inmobiliarias de proyectos privados, de cambio de uso de suelo, número de pisos de construcción, así como modificaciones, revisando las solicitudes de Medidas de Integración y revisión de Dictámenes de estudio de Impacto Urbano, recibidas por parte de SEDUVI.

Siguiendo el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de desarrollo Urbano, normas de accesibilidad, norma de ordenación, revisando Dictámenes donde se da la respuesta a hacia los proyectos con impacto urbano positivo, negativo o condicionado.

Es importante mencionar que de ser condicionada la respuesta se llevan a cabo mesas de trabajo, ya que como parte del proceso esta implicado que se generen quejas de los proyectos por parte de los habitantes y vecinos. Presentándose casos como asociación vecinos de Xoco que buscan la no privatización de la calle Real de Mayorazgo, como se plantea en la fase II del proyecto inmobiliario de Torre Mitikah. Lo que trae consigo la carencia de servicios como agua e infraestructura, además de la saturación de vialidades y aglomeración, siendo aspectos a tomar en cuenta y trabajar con ello en la dirección.

Trabajando con polígonos de actuación y áreas de actuación en la alcaldía Benito Juárez, buscando la regulación, el aprovechamiento del suelo y el espacio urbano. Así como el darle seguimiento a estos casos ayuda a prevenir las construcciones

irregulares o que no cumplan con los requisitos y normas, que pongan en peligro a la ciudadanía y que atente contra el medio ambiente o inmuebles históricamente protegidos.

La dependencia revisa proyectos inmobiliarios que cumplan con la normatividad vigente. Las demoras administrativas generadas por los cambios en normatividades ponen en problemas a los inversionistas del sector, ya que la lentitud de los trámites detiene a nuevos desarrollos, por eso la importancia del seguimiento, ya que esto se presta para malas prácticas, evadiendo requisitos.

#### **4. Metas alcanzadas**

El seguimiento de proyectos que han generado problemáticas como el caso de la construcción de Torre Mitikah, entablado mesas de trabajo e investigación sobre la situación del proyecto. La detección de inmuebles que se habían perdido el rastro por ser de años pasados y que no cuentan con todo lo requerido.

Tomando en cuenta que el 2019 fue un año complicado para el sector inmobiliario tras las nuevas regulaciones implementadas por el cambio de gobierno que pretendía terminar con el presunto mal manejo de recursos de las administraciones pasadas.

El 2020, se vislumbraba como el año en el que habría un mayor auge en cuestiones de construcción en el mercado, pero la crisis surgida tras la pandemia del COVID-19, retrasará cualquier repunte económico, no solo a nivel nacional sino a nivel global. Lo que conlleva a seguir con un mayor seguimiento para las próximas construcciones en la alcaldía Benito Juárez, que se ha caracterizado por ser una de las alcaldías con mayor actividad de construcción de vivienda y oficinas, así como donde se presentan las construcciones con mayor irregularidad.

#### **5. Resultados y conclusiones**

La pandemia ha sido aprovechada por desarrolladores inmobiliarios en la Ciudad de México que usan la contingencia sanitaria por COVID-19 para construir sin respetar la ley. Que como ya se venía presentando antes de la pandemia, ha sido un problema reincidente la construcción en predios irregulares y fuera de la ley el seguimiento de proyectos que rebasan los niveles o que han generado problemas con los vecinos de la zona, la alcaldía Benito Juárez es una de las zonas donde más incidencia se tiene de estos casos, es por eso la necesidad de ser más rigurosos con el procedimiento que se tiene en cuanto a permisos y normas para ello.

Dado que la construcción física de las ciudades se da a partir de las decisiones que se toman desde el ámbito intangible, económico, político y social de manera regular, resulta importante el seguimiento de los procesos administrativos establecidos, así como su monitoreo, mantenimiento y mejoramiento continuo, incorporando nuevas formas de organización y métodos a fin de que los gobiernos direccionen al encuentro del bienestar común.

La alcaldía Benito Juárez ha sido caldo de cultivo para abusar de cambios en el uso de suelo. La torre Encuentro Insurgentes Mixcoac de 25 niveles, que está situada en Avenida Patriotismo 883, es uno de esos ejemplos. A pesar de que en los planos de divulgación de desarrollo urbano a nivel alcaldía y en los planes parciales se permite la construcción de un inmueble de seis niveles, la realidad supera en 19 niveles sobre lo establecido.

Cuando los espacios para construir en la alcaldía empezaron a escasear, algunas constructoras vieron en la herramienta de Polígonos de Actuación el remedio para expandirse en su mayoría dichas construcciones rebasar los niveles permitidos es por lo que los convierte en proyectos peligrosos para la zona.

Los polígonos de actuación se diseñaron con el propósito de redensificar la ciudad y poder ocupar espacios que tenían oportunidad de ocuparse. El problema es la forma en la que se ha utilizado. Es una buena herramienta siempre y cuando tenga una buena interpretación y que se use de manera correcta.

Fue después del terremoto de 1985 que gran parte de la población decidió retirarse de las zonas céntricas de la ciudad por miedo a otra tragedia. Fue así como la ciudad empezó a crecer en las orillas y vaciarse en el centro, el llamado efecto dona. Durante el gobierno de Andrés Manuel López Obrador se diseñó el Bando 2, una herramienta que permitía redensificar los centros de la ciudad y volvía más que atractivas esas zonas para las desarrolladoras porque así podían aumentar el número de viviendas en un predio en el que solían existir viviendas unifamiliares.

Estos cambios en la ciudad se encuentra desde hace casi dos décadas en los Planes Delegacionales de Ordenamiento Urbano y en los Planes Parciales. “La lógica del negocio para las desarrolladoras era encontrar predios vacíos o con construcciones de baja densidad, pero con un potencial más alto al utilizado. Esto generó un negocio para el sector de la construcción inmobiliaria, la diferencia entre las ventas de un producto más denso y el costo del terreno y construcción más bajos.

Es así que una vivienda podía convertirse en un edificio de ocho departamentos. “Con la herramienta del Polígono de Actuación se puede redensificar aún más y

en donde tenías tres terrenos con tres edificios de ocho departamentos, ahora podrías tener un megadesarrollo de 100 o más viviendas, sobrecargando el terreno en muchos aspectos de infraestructura”, las constructoras encontraron un excelente negocio que combinado con los huecos legales y la burocracia se podían llevar libremente acabo.

## **6. Recomendaciones**

La construcción en la CDMX, se encuentra en niveles mínimos por Covid-19. El valor de producción llegó a 1,160 mdp en abril del 2020, el monto más bajo registrado en la base estadística actualizada del Inegi. El sector de la construcción en la Ciudad de México vive su peor momento debido al Covid-19, aunque la dinámica negativa de esta industria proviene previa a la contingencia sanitaria.

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), el valor de producción de empresas constructoras generado en la capital ascendió a 1,160 millones de pesos durante abril del 2020, el primer mes completo de confinamiento, que significó el nivel más bajo desde el 2006, año que comienza la base estadística actualizada. Dicho monto representó una caída anual de -43.8% real, el peor resultado desde noviembre del 2015 (-48.8 por ciento). (Datos tomados del economista)

Mientras que en la administración de Claudia Sheinbaum Pardo, que inició en diciembre del 2018, el valor de producción del sector sólo registra un crecimiento, de 5.3% en junio del 2019; es decir, en 17 meses de gestión, considerando hasta abril pasado, únicamente uno fue positivo, promediando una disminución de -13.5% en el periodo referido.

Los efectos del Covid-19 (construcción, minería y fabricación de equipo de transporte se consideraron actividades esenciales hasta el 12 de mayo, operando, a capacidad reducida, en el transcurso de junio), recorte en inversión pública federal y la suspensión de obras, derivada de irregularidades de acuerdo con el Reglamento de Construcción, en el primer semestre del año pasado.

Sin embargo, hacia principios de septiembre el Gobierno de la Ciudad de México apuesta por la construcción como su pilar en el Programa de Reactivación Económica para paliar el impacto derivado de la pandemia, el cual pretende, mediante una inversión en obras públicas y privadas de más de 76,200 millones de pesos, generar en los próximos meses 987,183 empleos, cifra que equivale a la generación de la última década en la capital del país, de un poco más de un millón de empleos formales.

Buscando construcciones amigables con el medio ambiente. Buscando construcciones sustentables y resilientes.

El coordinador general de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Eduardo Juárez Aguirre, puntualizó en la importancia de aplicar la resiliencia en la planeación y edificación de una ciudad, ya que con ella se pueden enfrentar grandes retos, como los de una pandemia.

Estas nuevas condiciones son importantes, para poder mejorar la situación de la construcción en la CDMX, con relación a todo este contexto que se vive de la pandemia por COVID-19. Buscando nuevas alternativas para la ciudad y sus habitantes.

## **7. Bibliografía y/o Referencias Electrónicas**

El universal, <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Construccion-en-la-CDMX-en-niveles-minimos-por-Covid-19-20200702-0162.html>

El sol de México, <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/permiten-34-obras-irregulares-en-alcaldia-benito-juarez-4444173.html>