



Diálogos para la planeación: Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



RELATORÍA MESA DE USOS DE SUELO

25 de julio de 2022

Coordinadora de mesa: Mtra. Diana Talavera Martínez

Moderador: Arq. David Fierro Arroyo

Relatora: Arq. Iryna Haros Ortiz

Teresa Delgado. las observaciones que yo tengo, es que de acuerdo a las políticas urbanas que se están estableciendo desde el 2016 referente a la re densificación no van en concordancia las tablas con las políticas, ¿En qué sentido? En que, si se está promoviendo la re densificación, las tablas nos hablan de menores porcentajes de CUS o los niveles para construir, entonces desde mis observaciones estoy solicitando que se haga este análisis y que en verdad las políticas vayan a la par con las tablas.

Fabiola Lara. Dentro de la revisión previa que se hizo al diagnóstico del estudio y que hemos podido observar esa problemática de la re densificación o esa mixtura de usos que a veces no es muy bien comprendida en los porcentajes como tales pues son muy mínimos en estas compatibilidades de uso que es lo que nos marca la nueva ley, la importancia de la combinación de usos de suelo, vemos también la importancia de definir perfectamente lo que viene siendo la terminología que establece la nueva Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que no ha quedado muy claro para algunas personas que manejan este tipo de instrumentos y que a veces estas siendo aplicados de manera errónea, entonces para mí es muy importante esa unificación de terminología. Me queda claro que un Plan de Desarrollo Urbano nos va a establecer las dinámicas, las estrategias de planeación de crecimiento, pero que si estén acordes a todos los nuevos lineamientos que nos establece la nueva Ley de Asentamientos Humanos.

Benavente. La parte de la densificación debe de venir con parte de infraestructura, porque si estamos densificando y nos estamos conectando a redes tanto de luz como de agua, drenaje, donde no ahí la infraestructura suficiente para soportar esta densificación, creo que el cambiar el uso de suelo y el aceptar proyectos nuevos industriales, comerciales, habitacionales en donde no está la infraestructura donde no vamos a poder sacar el drenaje, donde no vamos a poder tratar el agua, creo que el tener el uso de suelo no nos va ayudar de nada, simplemente vamos a patear la pelota para hacerlo más tarde. Igual cuando hay proyectos grandes industriales, muchas veces tienen que estar fuera del área de desarrollo de la parte urbana, hemos tratado de meterlos como el de BRP en una parte donde básicamente era habitacional y si nos vamos el Plan de Desarrollo de 1993 y 1995 es una parte Ecológica, todo lo que es Campos Elíseos hasta el Puente de Zaragoza, pudimos a ver tenido una ciudad verde y la idea desde aquel entonces era densificar áreas como lo era Satélite y dejar esa parte de Integración Ecológica, la verdad no se ha hecho y al contrario se está aumento la densificación y hasta la misma pendiente que se tiene del agua, para sacar el agua y el drenaje no nos está dando, y nos estamos acabando el área verde. Vivimos en el desierto y estamos creciendo en los márgenes del Rio, pero yo vería la parte industrial , tenemos que tropicalizar estos planes de desarrollo porque estamos agarrando modelos de Europa, y México, pero no se está aterrizando a lo que es Juárez, y vivimos de la maquiladora y necesitamos educación para que exista tecnología y el tener los edificios aquí es de 100,000 pies y en Tijuana son de 50,000, tenemos que aterrizar este Plan de Desarrollo y usos de suelo para lo que tenemos y no para los planes de otras ciudades, hacerlos a lo que es Juárez y tropicalizarlos .



Diálogos para la planeación:

Transformemos juntos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



Yolanda Eufrasio. En relación a que tenga que estar bien definido como están los parques industriales, las áreas que ya tengan la zonificación industrial y que sobre todo se defina el tema de la infraestructura como menciona Benavente, porque cuando estamos viendo nosotros los proyectos de desarrollo si nos vemos con muchas trabas el momento de cómo se realizaran las conexiones de drenaje, el tema del agua, telefonía, etc., creo que si es de vital importancia que tengamos definido el plan de desarrollo urbano y sobre que haya una relación estrecha con nosotros los desarrolladores industriales para que el tema de la tramitología sea eficiente, porque hemos visto en comparación con otras ciudades como Chihuahua un trámite de subdivisión o modificación tarda 10 - 15 días y aquí puede tomar meses y no sale el tema. Es importante el tema del desarrollo de la maquiladora, el tema industrial, porque es generador de empleos y los que somos desarrolladores industriales si necesitamos tener esto definido con el apoyo y orientación del IMIP y DU para que trabajen con nosotros de la mano y podamos darles la soluciones a los clientes, ya que ellos vienen queriendo ocupar el edificio, y que se le diga que esto tardara 3 o 4 meses es una traba que está haciendo perder negocios a ciudad Juárez, y se van a ciudades que sean más amigables en el tema.

Ing. Arce. En primer lugar es una propuesta al cambio de logística del proceso se agradece la disponibilidad y la apertura ahorita que nos dan el espacio a la participación, pero me parece que la Logística hoy en día no es la adecuada, hay mucho ruido e interferencia y no ahí concentración y la propuesta sería darle más tiempo a estas mesas de diálogo y discusión y de propuestas y luego que después vengan una recopilación de toda la información para que podamos revisar todas las propuestas y podamos enriquecer el Plan. Mi propuesta en el tema de las estrategias, ahorita estamos abordando “El que” con el diagnostico que nos están proporcionando, pero no estamos profundizando en “el cómo” que creo que el tema de estas mesas. En concreto que, si se puede cambiar la Logística que se les diera más tiempo a las mesas de trabajo, ya que se está a tiempo, 2-3 meses para enriquecer las propuestas y que en verdad sean de la participación ciudadana. El tema de lo que se comentaba, la maquiladora conlleva una necesidad de múltiples servicios, así como de infraestructura. Que el gobierno municipal de más facilidades e incentivar el tema de las inversiones. Una propuesta concreta de parte de CANADEVI es que se elimine el polígono de Actuación que le puso camisa de fuerza a la zona Sur oriente en el tema de la vivienda nueva, y se dejó al margen toda una gran extensión en la zona sur oriente, en nuestra opinión ha traído experiencias negativas.

Edgar Jurado. En el 2016 se puso el polígono de contención urbana y en diagnostico falta ver que resultado de ese polígono. No sabemos qué sucedió afuera y adentro del polígono, falta en el diagnóstico que paso más que nada afuera del polígono porque se dejó muchas cosas fuera, en aquel entonces se llamaba zona prioritaria y no prioritaria, entonces, que paso con la zona no prioritaria y con la zona que se quiere re densificar pero no hay infraestructura para ello, queremos hacer edificios grandes y la Junta de Aguas no tiene la capacidad, para vivienda y no digamos para industria ya que ese tema está muy fuerte a nivel nacional. ¿Qué está pasando dentro de esos polígonos y fuera de ellos?

Pilar Gutiérrez. Este es un proceso de socialización del Diagnóstico del PDU y no como un proceso de MM al Plan, para que en ese sentido se pueda continuar el trabajo. Como segundo punto, considera que la invitación a este conversatorio si está previsto por ley y si es algo que se debe de estar llevando por lo menos para el consejo de planeación que lleva un acompañamiento en el proceso de actualización del Plan. Como tercer punto, quiero manifestar lo mismo que maneja Edgar Jurado, nosotros venimos de un Plan de Desarrollo Urbano de 2016 en el que se fijó un anillo de contención urbana, pero en el diagnostico únicamente se muestra datos estadísticos actualizados con el Censo de Población y Vivienda 2020 y no



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



se dice que paso con esa política de contención, que fue muy fuerte, que muchos de los casos llevo a colapsar infraestructura en zonas específicas de la ciudad por ser una política tipo camisa de fuerza, no fue una política planeada y valuada en conjunto con los prestadores de servicios que no asistieron a la reunión, ni CFE, JMAS, GAS NATURAL, prestadores de servicios en general . Otro punto importante se tienen grandes áreas de reserva como son, Independencia 21 y otras áreas que se quedaron específicamente para ser usos industriales y en este momento se dice que para que se vuelvan a incorporar como áreas de desarrollo se tienen que volver a evaluar. La mancha urbana ahora se limita hasta la Miguel de la Madrid e incluyen Oriente XXI pero con los grandes baldíos que pudieran ser desarrollables fuera, entonces todo ese tipo de situaciones que vemos en los gráficos como se va estudiar, como se va a incorporar eso. Se le dio una medicina a la ciudad en el plan 2016, y ahora no sabes cómo está el enfermo. Si vamos a partir de un diagnóstico y solo me estas presentando datos estadísticos que se han repetido en las 4 últimas actualizaciones del plan. un diagnostico siempre nos va a llevar a una estrategia y de ahí a una normatividad. El diagnostico se ve igual que en todos los planes anteriores, si se quieren ver resultados, se tiene que cambiar el proceso para el diagnóstico.

Claudia Arreola. Una de las cosas que se veía más deficientes en la presentación del diagnóstico era el equipamiento, que sucedió en los 5 años anteriores, todo lo que sería equipamiento se convirtió en transferencia de potencial y se están dejando varios espacios de la ciudad sin equipamiento para escuelas, ni para hospitales, lo que se comentó de Riveras del Bravo que no hay una preparatoria, ni un hospital, no debemos permitir que eso suceda. En cuanto a los cambios de uso de suelo, nosotros como vecinos de qué manera nos afecta, pues que, si en un predio están autorizadas 20 casas y lo quieres cambiar el uso de suelo a comercial o habitacional de 40 viv/ha, no tienes suficiencia de agua, ni de luz, ni de vialidades, lo vemos en valle del Sol, de qué manera afecta el proyecto en su entorno directo, las personas que rodean el proyecto. Una observación, no permitir la construcción de régimen en condominio en zonas de clase media baja porque es hacer más pobres a los pobres, porque tienen que pagar ellos todos los servicios. La suficiencia de servicios al cambiar los usos de suelo y se ven falsificaciones de factibilidades de agua, se tiene que trabajar con ética, y desde Red de vecinos queremos un desarrollo urbano pero ordenado.

Ing. Javier Urías. No es posible que en dos horas se puedan aportar todas las ideas para un PDU 2040. La participación se va a enfocar a las cámaras, que es donde están los expertos. Diagnóstico, ¿Qué paso en la colonia Hidalgo? ¿Por qué fue el perímetro este que se hizo? Para poder desarrollar la colonia hidalga, Ex hipódromo, como todo el centro tirar todo eso, no sucedió nada, pero necesitamos que el IMIP nos diga los resultados para ver por qué no se puede, creo tener la respuesta, todo este intestado o no les interesa entonces para poder abrir el área para poder desarrollar en otros lugares, pero necesitamos que el IMIP, nos de los elementos para poder tener esas decisiones. 3. El norponiente, el gobierno federal viene con inversión para San Jerónimo en los próximos años, de modo que tenemos que voltear para allá.

Esperanza Muñiz. El caso de la industria maquiladora el cual va a estar creciendo y vamos a necesitar servicios que le den apoyo a esa industria maquiladora. Entonces hay que trabajar también en dar esos pequeños apoyos a las áreas de parques industriales, no solamente con las áreas colindando con habitación para aportar la mano de obra, si no también tenemos que darle ese apoyo en cuestión de industria de menor escala a la industria maquiladora que viene en grande. Otro punto, seria revisar el tema de la re densificación en función de los proyectos que vienen mixtos verticales, donde tenemos delimitado mucho los coeficientes, todo lo que es la tabla de normatividad y también revisarlo en función de la JMAS porque ellos manejan x normatividad en función de vivienda, cuando en la ciudad de chihuahua



Diálogos para la planeación:

Transformemos juntos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



se hace una diferencia en cada tipo de vivienda inclusive vertical. Creo que Juárez va a empezar a crecer, entonces se tiene que revisar los temas con las tablas en cuestión de normatividad. Y otros de los puntos es revisar el polígono de Actuación en cuanto al desarrollo de vivienda fue muy limitativo, hay que estarlo revisando, por ejemplo, del tema de la transferencia de potencial analizarlo muy bien, ya sea mantenerlo o eliminarlo porque está limitando muchas cosas. Revisar el anillo de contención, también la zonificación que es propiedad privada aparece con usos que son público. Poniendo mayor atención a los frentes de vialidades principales.

Ing. Alcázar. La anuencia pública, creo que es un instrumento, que si bien su intención ha sido buena, creo que ha perjudicado más que ayudado y hablando en su aplicación, tanto el punto de vista de desarrollo urbano, lo que es la operación de desarrollo urbano a complicado mucho la expedición de autorizaciones y el estar sujeto al poco conocimiento de del tema a las personas, por más que se les explique la finalidad de una anuencia vecinal no es comprensible en su totalidad y eso ha dificultado tanto como el inversor como para DU poder llegar a una autorización . Creo que es importante como acotar a ciertos giros muy específicos desde la tabla de compatibilidades; es muy importante porque se atoran muchos giros que son compatibles.

Norberto Güereque. En la normatividad y los criterios para la zonificación primaria y secundaria porque no es factible que tengamos un uso de suelo predeterminado, por ejemplo, comercial y en el PDUS aparece como Habitacional Ecológico, cual fue el criterio para que cambiáramos ese giro. Profundizando más en ello los coeficientes de ocupación como de utilización son criterios que están muy restringidos sobre todo en la cuestión industrial. Ahí parques que tienen un COS de 0.3 que permite que los edificios sean bajos, cuando ahorita la necesidad de la industria son edificios muy grandes. Él es un asesor ambiental, existen inversiones que requieren edificios de más de 40,000 m² , 120,000 pies cuadrados aproximadamente de edificio y se llega a una zonificación donde tengo 0.3 y el edificio baja a 20,000 m. ¿Cuáles son los criterios para establecer el COS y CUS realmente y por zona tanto industrial como habitacional?. Por otro lado, que se hagan visitas de campo para confirmar la viabilidad del cambio. Por ejemplo, en dos predios que en la carta urbana aparecen como AV y de manera física tiene construcciones previas. Es importante que el IMIP realice visitas de campo, que no se haga trabajo de gabinete. Existe la figura de la protocolización de los predios la cual marca claramente la superficie no modificable o la superficie final, y de pronto aparece una calle dentro del predio, sin consultar en el RPP y verificar que ese predio ya estaba protocolizado y no se le podría atravesar con una vialidad. Que se haga una revisión previa en campo.

Barrios. Se tiene que saber por qué está pasando la ...uno de los problemas serios de la ciudad es la ausencia de desarrollo urbano y desgraciadamente creo que el IMIP no ha estado a la altura de esta ciudad, muchas mesas de análisis, muchas invitaciones a la ciudadanía a participar, pero la ciudad sigue peor. Originario del poniente y queda claro que una de las situaciones por las cuales se ha creado este desorden es por liberalidad con la que el municipio se les ha dado a los empresarios de la vivienda, tenemos fraccionamientos que son un fracaso total, que no abonan al correcto desarrollo urbano, claro que tenemos que saber dónde están los problemas para volver evitar cometerlos si hay la voluntad política ya que eso lo es todo. En las sesiones de cabildo se aprueban varios fraccionamientos o de fraccionamientos ya existentes donde lo único que cambia es la densidad del suelo, están aprobando fraccionamientos sobre fraccionamiento, con la directora de DU apoyando todas las decisiones. Como propuesta, clarificar cuales son las reservas territoriales del municipio ya que ni el IMIP ni DU no saben, quienes son los propietarios de las reservas territoriales. El municipio necesita participar en la oferta



Diálogos para la planeación:

Transformemos juntos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



pública de vivienda, ya no se le puede dejar todo a los empresarios de la vivienda, demostrando que la ciudad es un desorden, se necesita que otra entidad participe en ofrecer vivienda en especial a la gente que menos tiene, ya que se encuentra hacinada en los palomares., porque son un negocio y se tiene que cambiar el paradigma de esto y necesita darle desarrollo social a la gente. Que una entidad pública participe en la oferta de vivienda que sea la contraparte de los empresarios de la vivienda ya que los empresarios de la vivienda son los que han creado el desorden junto con las autoridades. Cambiar si es posible el tamaño de las viviendas, derivado de una reunión en el 2000, donde se estableció que el tope máximo de tamaño de vivienda fuera de 120 m, teniendo presente la calidad de vida de la gente, se tiene que cambiar el tamaño de vivienda para que exista un desarrollo social en los vecinos. Por último, se habla de proyecto, de miles de empleos de maquiladora. Donde esta maquiladora participando para ubicar a toda esa gente que va a ocupar, en donde va a vivir, así como la dotación de servicios.

Marisol Rodriguez. El uso de suelo de Juárez se diseñe desde una perspectiva de zonificación incluyente (inclusive zoning) es una propuesta americana, del país más capitalista del mundo, más competitivo, el mayor manufacturero del mundo y lo utiliza en sus planificaciones urbanas, por eso cuando se va a EU no se una muralla de vivienda de interés social, como las que los empresarios construyen aquí en Juárez, por que utilizan un porcentaje de vivienda de interés social en todos los desarrollos urbanos y si no lo quieres construir pagas y el gobierno adquiere un terreno y lo construye en un lugar donde tenga todas las condiciones , y tenemos en Juárez los mecanismos para hacerlo, tenemos la transferencia de potencial que nos permitiría realizar dicha acción, dándosele un plus de incentivo de densidad . Funciona: a una densidad de 60 se le otorgara un plus de 70, y ese 10 adicional será de vivienda social, si no se quiere hacer, que se pague la diferencia y que el gobierno lo construya en un lugar adecuado donde se tenga transporte, por las personas de interés social necesitan transporte porque no tienen autos, entonces el zoning inclusivo está orientado al transporte, se oriente el desarrollo hacia donde está el transporte. Es la segunda mayor ciudad de la frontera norte, solo la pasa Tijuana, así que es la que tiene el mayor fundo legal y la menor densidad de población 42 hab/ha, el desarrollo de Juárez no es inteligente, en Juárez se tiene todo el polígono de vivienda de interés social tiene más de 60 viv/ha ese es el límite de desarrollo compacto; tenemos desarrollo compacto en la periferia y baja densidad en el centro. El desarrollo inteligente es alta densidad en el centro y baja densidad en la periferia suburbana para que el clima sea agradable integrándose a la naturaleza necesidades de infraestructura siempre habrá, en la ciudad nueva como en la vieja, cualquier uso de suelo lo requiere, la cuestión es cómo se maneja el uso de suelo para tener una ciudad inteligente y adecuada para el siglo XXI, EU no construye ciudades como Juárez, y son muy competitivos económicamente. Se necesita alianza pública y privada para hacer una ciudad realmente inteligente.

Sara Morales. Partir de la visión de ciudad primero antes de toda la intención de desarrollo en dos principios que son: el derecho a la ciudad que integra a todos por igual, no en base a un demanda naturalizada de la infraestructura maquiladora, no sé en qué momento se creó que la maquiladora era parte de la vocación de la ciudad, pero es una realidad , considerar la justicia espacial en términos de la distribución equitativa de la ciudad para todos, la participación ciudadana para muchos sea ingenua o problemática, esta debe de estar incluida en estos proceso de participación. Nosotros como técnicos tenemos que legitimar, la población debe de ser el enfoque de planeación a nivel nacional, el plan de desarrollo que está manejando la actual administración se enfoca en las personas y estoy debe de estar considerado en las estrategias. También manejar la micro planeación, definir la zonificación secundaria evitando zonas mono funcionales para trabajar el plan, se entiende que es mucho trabajo, pero siendo a



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



una escala menor se vayan definiendo las áreas específicamente solo estas grandes áreas de extensión industrial o habitacional, sino lo que comentan de la mixtura de usos puede ser integrado en el plan y también a través del establecimiento de los mecanismos. Esta herramienta de la transferencia de potencial y los cambios de uso de suelo debe de estar implícita de cómo opera y que beneficios ofrece.

Se tienen problema con el tema de la densificación, por ejemplo, la zona centro se está convirtiendo con espacios exclusivos porque no hay proyectos de vivienda social en el centro, el proceso de gentrificación puede llegar al centro y generar otro tipo de problema, atender estos procesos y la consulta pública no solo en términos de desarrollo, sino también presupuestal, ¿cuál es la inversión para que estos lugares se desarrollen, y de donde se adquirirá el recurso el municipio?

DIANA:

Agradezco a todos por esta primera ronda nada más voy hacer una breve recomendación ... para que la relatora vaya a la par, fueron muy evidentes y creo que son muy evidentes las fallas que tiene por ejemplo la aplicación incorrecta de ciertas políticas que el 2016 planteaba y que a la fecha en realidad no hemos hecho una evaluación retomo el comentario de los compañeros el diagnóstico como tal no presenta esa parte evaluatoria de las políticas que planteaba el Plan del 2016, las cuestiones de transferencia de potencial, el desarrollo orientado al transporte porque aunque pareciera que no, si era una de las políticas que planteaba del 2016 o la cuestión de la re densificación, sin embargo también hay que comprender que ese plan obviamente al momento de ser actualizado tiene que haber esa retroalimentación y no la hemos cumplido que es un punto vital que se tiene que considerar, la otra parte, ahorita todos presentaron cual es el panorama a respecto a la industria, a la vivienda, a las necesidades que tiene la vivienda , ahorita el tema es muy problemático porque como bien lo dijo el arquitecto no hay una entidad pública que pueda absorber esa parte, digamos que el mercado inmobiliario es quien tiene el control y ese es un problema muy serio, pero por ejemplo en el caso de las reservas, tampoco hay reservas, las reservas municipales es bien, es bien complicado porque están establecidas pero a final de cuentas las dependencias municipales no saben en donde están, hay un desconocimiento y ese es un problema muy serio, entonces esa parte tiene que incluirse sin duda también y aquí va la siguiente pregunta (...)

¿Cuáles son las necesidades que tiene que contemplar la normatividad vigente para poder nuevamente reorientarse hacia los escenarios que queremos, como queremos que sea la ciudad, si queremos que sea compacta, bueno como podemos modificar o que podemos incluir en esa normatividad para lograr esto, si queremos que sea con criterios de vivienda como podemos involucrar, bueno ahorita dijo algo clave, si ya se tiene el lote mínimo, igual se estableció en un tiempo, igual lo podemos reevaluar, son condiciones infrahumanas en las que estamos planeando la ciudad, tenemos un fraccionamiento , totalmente desértico que no se va habitar y probablemente nunca se va a utilizar, sería absurdo seguir planeando esa forma la ciudad, entonces cuáles son esas condiciones que ustedes prevén que la normatividad deba contemplar, y no solo también que políticas no funcionaron, ya vimos que la política del polígono Talamás tal vez no fue la más óptima, porque al final delimitar una área en el Oriente impidió que la oferta de vivienda se diera en el resto de la ciudad, los asentamientos irregulares se incrementaron de una forma exponencial y la plusvalía del suelo respecto a la vivienda incremento orbitalmente, adquirir ahorita una vivienda es muy complicado, en resumen en esa situación que necesidades identifican ustedes que deba tener la normatividad, que daba contemplar en este nuevo Plan, ahora voy a comenzar del lado derecho.

David:



Diálogos para la planeación:

Transformemos juntos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



Ya ultimo una respuesta rápida, a un comentario, porque no hay datos de que paso con el anillo, porque nunca, se había hecho un análisis del crecimiento interno de la ciudad como lo estamos haciendo ahora (...)

Diana:

Y si lo vamos a trabajar, es una parte muy vital de la parte de la evaluación, creo que si es necesario.

Sara:

Bueno como recomendación seria que la Carta Urbana no fuera el único instrumento que defina el tipo de ocupación, que se trabaje micro escala a niveles de barrio u otras escalas micro y también la generación de indicadores para la evaluación propia de los Planes que podamos ver, este algunos indicadores y sobre todo también la integración de otros instrumentos como el Plan Municipal de Desarrollo que está vigente que debe ser coherente a este Plan de Desarrollo del polígono, de la localidad que es exclusivamente Ciudad Juárez y también la integración de criterios a la ciudad y justicia espacial en la visión para la ciudad.

Marisol:

Cuál es el problema más grande que yo considero que tiene el Plan de Desarrollo de Juárez este y el anterior, ninguno de los dos tiene un uso de vivienda social, la planeación, el propósito de la planeación es regular el suelo urbano, punto, si no lo van a regular, cierran las puertas y chao, si no hay voluntad de regular el suelo no hay nada que hacer, eso es lo que hace la planeación, regular las dinámicas del mercado, porque es suelo urbano, suelo que gana plusvalía con la inversión urbana municipal, no es suelo allá, cada peso que pone el dinero público, gana valor, la planeación tiene que regular el suelo urbano, el hecho de que en Juárez no exista un uso de suelo de vivienda social es alarmante es escandaloso, el Plan de Desarrollo solo tiene tres tipos de uso de suelo de vivienda, unifamiliar, tradicional y plurifamiliar y en esos es tres hay diferentes claves, que la densidad, que no sé qué, y entonces sí que pasa que no se define, en donde debe estar la vivienda social, el desarrollador comete el error de construir en un lugar en donde no hay equipamiento, donde no hay transporte, entonces es culpa del desarrollador o es culpa de la planeación que no lo definió, es culpa de la planeación, es clarísimo, lo tengo clarísimo, entonces, los perímetros de contención, los que establece la Secretaría de Desarrollo Urbano y Territorial la SEDATU, no es una cosa que invento el IMIP, Todos los municipios en zonas metropolitanas de México, tienen perímetros de contención urbana, porque, la ficha de puntaje, del subsidio a la vivienda social establece que si la vivienda está construida en una zona de perímetro de contención uno, esa vivienda tiene mayor acceso a subsidio federal, hasta noventa mil pesos, entonces si construimos la vivienda social fuera del perímetro cuando vayan a pasar el proceso de crédito, con INFONAVIT no alcanza el subsidio le pueden dar crédito pero no subsidio, y el subsidio es de hasta noventa mil pesos a fondo perdido a fondo perdido, si como no, reglas de operación del programa de vivienda –no hay subsidio (alguien comenta)-, seria ahorita, ¿este año lo quitaron? –desde el año pasado- , bueno de cualquier manera, la ficha de puntaje del crédito sigue siendo orientada hacia el perímetro de contención, pero bueno la cuestión es, el problema que las personas que viven en fraccionamientos de interés social, no tengan equipamiento, y no tengan transporte es culpa de la planeación, entonces tiene que definirse, donde va ubicarse la vivienda social, sea el suelo de quien sea, puedes sacarle rentabilidad, la vivienda social es rentable, si se hace bien, además es muy negativo si se hace desarrollos solo de vivienda social, eso crea exclusión, hay



Diálogos para la planeación:

Transformemos juntos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



que promover la mezcla de vivienda media y social, por otro lado cuando hablamos de los tamaños cualquier valuator les va decir que entre más chiquita la vivienda es más el paramétrico, el costo paramétrico por metro cuadrado es más alto para cuarenta cuatro metros que para sesenta, entonces no conviene seguir construyendo ese patrón tan chico en grandes desarrollos hay que mezclar tamaños y puede ser que una familia tenga a dos personas con INFONAVIT, entonces otro problema cuando nos dicen, que necesitamos mayor COS, mayor huella del edificio, bueno, que están dispuestos a dar, que incentivos están dispuestos a compartir, que cuando me estas pidiendo mayor huella me estas pidiendo que el agua no infiltre al suelo, me estas pidiendo, me estas pidiendo que se inunde la zona, me estas pidiendo la zona y yo municipio lo voy a tener que arreglar, como me vas a compensar tu iniciativa privada eso, como me vas a pagar constrúyeme un parque enfrente verde, lleno de infraestructura verde, entonces hay que manejar esto, pero para mí el primer error es que, no hay vivienda social y el siguiendo error que hay que agregar a ese diagnóstico es que no tenemos idea de las necesidades de infraestructura de los usos, cuanto requiere de agua, redes, la industria, energía eléctrica, la industria, cuanto requiere el comercio cuanto requiere la vivienda, porque cada vez que hablamos de vivienda en el centro, es que no hay infraestructura, si la vivienda no requiere tanta infraestructura por el amor de Dios contrario a una Industria.

José Luis Barrios:

Bueno, donde nos quedamos, miren en Juárez la vivienda es el punto toral de la ciudad, la vivienda determina como vivimos que tenemos, que no tenemos, desgraciadamente mucha gente ha pensado que la vivienda la forma en la que manejan la vivienda es únicamente para generar, o satisfacer un interés personal o empresarial ese paradigma de vivienda negocio creo que lo tenemos que romper, si no es así vamos a seguir como hasta ahorita una ciudad cada vez peor de lo que hemos estado haciendo me hubiera gustado que aquí estuvieran algunos regidores porque ellos son los que determinan a quien le dan permiso y a quien no, y lo hacen una ignorancia tal que le sorprende a uno que esa gente esté ahí tomando decisiones, tenemos que cambiar el paradigma de negocio-vivienda, por eso es la propuesta es que entidades públicas participen como oferta de vivienda, como gerentes de vivienda, van a venir “cincuenta mil gentes de fuera” a ocupar empleos en la Industria Maquiladora ¿Quién le va a dar vivienda?, ¿Quién les va a dar certeza de donde van a vivir?, vamos a repetir el ejemplo de los veracruzanos en el dos mil, vivienda en vecindades, veinte o treinta personas viviendo en cuarto de cuatro por cuatro, ahí los vimos, los visitamos ahí, salieron se construyeron infinidad de fraccionamientos abandonados la mayoría, esos son los proyectos empresariales verdad, dos propuestas nada más, a parte de las que ya se hicieron, que el municipio y gobierno del estado retome la oferta de vivienda de terrenos para gente de escasos recursos y dos: que la maquiladora, si quiere empleados que vengan de fuera, que participe también en programas de vivienda, no únicamente vengan y digan vamos a provechar la mano de obra y ahí háganle como quieran a ver cómo van a vivir esta gente, también ellos tienen que participar, ya lo estaban haciendo, hace años, daban una cuota por empleado, ¿dónde quedo esa cuota? Desgraciadamente tenemos una autoridad municipal, estatal, federal muy omisa prácticamente a la orden de los empresarios de la vivienda en este punto y creo que eso ya se tiene que romper.

Güereque

En respuesta a la Doctora, este afortunadamente el municipio tiene años aplicando el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, entonces su servidor proyecta, calcula y diseña sistemas pluviales, donde verdaderamente nos aseguramos mediante pruebas de permeabilidad que el agua se va infiltrar y le



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



metemos sistemas percoladores para que el agua realmente este llegando al manto friático y con ello solventando la superficie sellada, eso es en respuesta a usted, en cuanto a la pregunta en que condición normativas se necesita para que como queremos que crezca la ciudad, pues lo que necesitamos es que la normatividad sea aplicable a la actualidad o sea, en años anteriores la maquiladora de diez mil metros cuadrados y ahí metía seiscientos empleados ahorita en la actualidad necesita cincuenta mil metros cuadrados para meter ciento cincuenta empleados ahí está el ejemplo de Wistrom, que está haciendo tres niveles como dijo el Doctor Mora y que va estar sistematizado o sea desafortunadamente cada vez va ser menos la mano de obra operativa y más la calificada, entonces esos coeficientes van a ser los necesarios para que haya la inversión en ese tipo de industrias, segundo punto, que criterio normativo o como queremos que crezca la ciudad, pues si ya está preestablecido una zona como Parque Industrial porque limitamos el desarrollo en ese Parque Industrial, si esta parte es una zona habitacional porque limitamos el crecimiento habitacional ahí, si esta zona es los mixteados como dice la doctora, este SH, SG, etcétera, esos usos de suelo en especial están autorizados para esas zonificaciones secundarias, pues vamos a fomentar, ayudar para que se desarrolle y entonces logremos intensificar la densificación, ya sea no nada más dentro del polígono de actuación, si no en las demás zonas periféricas que tienen ya un uso de suelo predeterminado, que ya las cámaras tuvo que haber considerado en sus primeros proyectos la infraestructura básica que a final de cuenta quien lo paga ingeniero, la iniciativa privada, no lo paga el gobierno, tengo que meter infraestructura básica, agua, drenaje, electricidad, hay un proyecto en el Centro Industrial Juárez, hay una calle que no está hecha, y nomas le dijeron al inversos, a pues sabes que, nomás que tienes que hacer esa callecita, a ok, nomás que esa callecita, no tiene drenaje, no tiene agua, no tiene luz, no tiene teléfono, y el inversor dijo, ok en reciprocidad a Ciudad Juárez, en reciprocidad a ustedes que me reciben como inversor, voy a meter el agua, el drenaje, bla, bla, tiene ya las factibilidades pagadas inclusive .

Esperanza

Yo no quería pero, no se crea, bueno pues por ultimo nada más quisiera solicitar que ser revisaran muy bien las políticas de Desarrollo como dice la arquitecta, ese sería uno de los puntos, revisar e implementar los desarrollos mixtos más a profundidad porque le digo vienen algunos desarrollos importantes para Juárez, y revisar muy bien la tabla de compatibilidades en función de las densidades, si queremos re densificar hay que ser congruentes, con estos puntos que son las normas en las cuales nos tenemos que basar para los desarrollos propios, pensaría que esos seria uno de los puntos más importantes sobre todo, sobre todo las políticas de desarrollo, para mí eso es lo más.

Urías

Yo nada más un detalle aquí del procedimiento, como nos van a contactar, no nos pidieron correo electrónico, no nos pidieron teléfono, lo que pasa es que nos registramos aquí, no hay un registro por parte de nosotros, yo sugeriría que a los que estamos participando en esta mesa si tengan contacto ustedes para que nos puedan avisar cuando nos volvamos a juntar.

Diana:

(...) Nada más acotando, en el pre registro las señoritas tomaron su información (...)

Claudia:



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



Si yo quiero comentar que los usos de suelo que se tienen que regular, y que se deben de regular son los salones de fiestas, porque dentro de la Red de Vecinos, tenemos desde la admiración antepasada yo creo, denunciando dentro de los desarrollos habitacionales, o pegado a los desarrollos habitacionales, salones de fiestas clandestinos y ha sido un problema, nadie le quiere entrar, nadie, todos dicen que estamos haciéndolo y que la comisión y que seguridad, que tránsito, que me salieron con una pistola, nadie lo quiere regular, hay que entrarle, se está convirtiendo en una bomba de tiempo, dentro de los fraccionamientos de acceso controlado inclusive están rentando las casas para fiestas en donde hay balaceras, donde se han, ya agarrado a balazos ahí, es muy complicado y está siendo un problema de seguridad vecinal muy fuerte, gracias.

Pilar

Básicamente en varios puntos que se han tratado, verdad, los polígonos de actuación urbana, realmente existen por parte de SEDATU y se fue aún más allá, ahora el INFONAVIT para otorgar créditos, hizo una cuadrícula de quinientos por quinientos, donde para otorgar un crédito, esa zona debe de estar servida con infraestructura y con equipamiento educativo, de salud, servicio, abasto, etcétera, etcétera, para que también lo consideren al momento de ustedes ir viendo, lo que es la asignación de zonificaciones secundarias, el otro punto, que dicen si es muy buena idea de quienes hallamos detectado, alguna incongruencia de lo físico con lo existente en la carta lo podemos hacer, yo tengo uno muy específico que es, que una zona consolidada de vivienda con densidad alta que es INFONAVIT El Jarudo tiene un SH, completo, todo la zona, ciertamente la zonificación no va a decir en donde hacer vivienda de interés social, eso, una vivienda chiquita puede llegar a ser lo más residencial que usted se imagine, y ahorita tenemos departamentos de hasta cuatro millones de pesos, entonces el tamaño no va a determinar cómo va a ser la vivienda, si me suena incongruente que en esta mesa se esté manifestando que es preferible asentamientos en el poniente por personas que se organizaron, fueron y se asentaron a una planeación, donde todos los desarrollos que se hacen son bajo normatividad y proveyendo de toda la infraestructura necesaria para las personas que van a habitar en esos desarrollos, esa es otra situación, ahora si ya visualizamos la problemática que estamos teniendo en cuestión de zonificaciones y de desarrollo, por favor no dejar a la interpretación, es bastante preocupante, que la misma entidad que está regulando, que está planeando, está lanzando esta convocatoria reconozca, pero es ya un principio que es interpretativa la normatividad que está dentro de un instrumento normativo como es el Plan de Desarrollo, que dicta el crecimiento de la ciudad, dejar menos a la interpretación al funcionario en turno que lo toca administrar el Plan, sería de una manera que nosotros pudiéramos entonces si tener palpable lo que ustedes proyectaron y planearon en el instrumento a menor discrecionalidad de interpretación, mejor aplicación de la norma, y tercero, el plan tiene un límite para estar actualizado, se lo marca la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, sí, pero también tenemos que actualizar el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible y revisar las incongruencias que hay en la Ley que lanzaron nada más a botepronto en el congreso, para que sean instrumentos que vengán alineados para su aplicación, y que no en determinado momento te apliquen el instrumento que mejor convenga al momento de hacer un trámite administrativo con la gestión urbana, esas serían mis aportaciones.

Edgar

El PDUS es un instrumento que se tiene que respetar, ahorita hablaba el, de los regidores, que porque no estaban aquí, bueno, están de vacaciones, acá dijeron, pero realmente el regidor no debería ser el que apruebe algo, al nada más ratificar lo que se cumple por Ley, todos los que hacen una inversión, en la



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



mayoría, cumplen lo que dice la Ley, entonces, no veo porque el regidor se tiene que poner a ver si cumple, el nada más tiene que ratificar algo que ya hizo una dependencia que ya, que ya reviso Desarrollo Urbano, que ya reviso el IMIP, y todo se vuelve político, no lo quiero aprobar, porque, por X, por Y, por Z, el regidor nada más debe ser un instrumento de dar certeza y vigilancia, es todo, lamentablemente no es así, se vuelve político, sabemos cómo se comporta nuestros regidores no, otra cosa muy importante es la actualización de los planes, las modificaciones menores que se plasmen, que se tenga acceso a ellas, ahorita no hay, vamos otra vez a Chihuahua, pues uno va y consulta todas las modificaciones, ya hay documentos específicos de la zona donde se modificó esta parte, y uno las puede consultar, entonces si les pediría a lo que es el IMIP hacer ese trabajo de actualización del plan ahorita, en estos que son seis años, pues no sabemos que se modificó, ustedes si la saben Desarrollo Urbano puede que las sepa también, otra cosa, digo hay la fui pescando lo que iban hablando todo, algo que da el PDUS o quita, es la certeza al inversor, el inversor no es un especulador, que se confunde mucho, la inversión con la especulación, el inversor viene y compra tierra con uso de suelo, no viene y se inventa un uso de suelo hay dice H60, hay dice Industrial, y que pasa, que uno como municipio no le da la certeza de la inversión y se han ido cantidad, porque, por las trabas que se tienen, oiga, yo compre que decía Industrial y ahora resulta que no puedo hacer nada porque, por diversos problemas que tiene la ciudad, con eso se va toda la inversión, el PDUS es un instrumento que se tiene que respetar primero que nada, es un instrumento en donde un inversor no es de aquí, y el inversor no es de Juárez, el dinero viene de fuera, entonces si yo como asesor eso me lo (...) no compra ahí, hay dice que es Industrial, hay dice que es Habitacional, puedes tener la confianza y resulta que no es cierto, no le damos la confianza a la inversión, que viene de fuera, porque, por que no respetamos el PDUS que nosotros estamos generando, y otra, la transferencia de potencial, la transferencia de potencial es un instrumento noble, pero se ha tergiversado, y se ha hecho mal uso, hay sectores en donde realmente, donde ya no se necesita más servicios ya está topado, un equipamiento en un fraccionamiento chiquito, de que te sirve municipio, trescientos metros, de nada, entonces, hay que ver donde, si se necesita el equipamiento y donde ya no, y dar esa facilidad de la transferencia que es noble, pero no hay que abusar y tenerla bien identificada en donde es.

Arce

Nada más unos comentarios y algunas propuestas, no más ratificar que si es importante, que se nos de la información de los resultados de la revisión de la política pública de los años hacia atrás, del 2016 para acá, estamos adoleciendo, estamos adoleciendo de saber, exactamente qué es lo que sucedió, que fue lo positivo y que fue lo negativo, complementando, nada más lo que decía, aquí Edgar, nosotros como inversionistas y específicamente, desarrollo de vivienda, ningún nivel de gobierno, ni municipal, ni estatal, ni federal, nos proporciona un peso partido por la mitad para que nosotros desarrollemos nuestras inversiones, es a riesgo del inversionista, nadie nos garantiza que la viviendas se van a vender o comprar por X, derechohabientes o clientes, nadie, en la actualidad es a riesgo cien por ciento del inversionista, entonces, cuando se discute el tema de si nosotros somos los malos de la película, viene la segunda parte, nosotros nos acogemos cien por ciento a la normatividad a las leyes y a los reglamentos, no podemos nosotros hacer nada contrario o que contravenga, porque no pasa, o bueno no debe de pasar, no debe suceder salvo que haya temas de corrupción, que no estamos de acuerdo en eso, que así sea, pero nosotros tenemos que respetar al cien por ciento, lo que está establecido, por lo tanto no somos nosotros los que decimos o influimos y que resolvemos en lo oscurito, nos ponemos de acuerdo, nosotros no nos ponemos de acuerdo con nadie, nosotros lo que hacemos es cumplir con lo que establece las leyes y sus reglamentos, y los planes, si esos planes o reglamentos están bien o no, no es responsabilidad nuestra,



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



eso es responsabilidad en todo caso de la autoridad, pongo un ejemplo, ahorita que se habla de los fracasos de algunos proyectos habitacionales, en el pasado el gobierno estatal y lo voy a decir, tal y cual, en el gobierno estatal de Patricio Martínez, se elaboró el Plan Parcial de Oriente XXI, y el de Riveras del Bravo, y su ustedes ven ese documento, debe estar por ahí en alguna parte publicado, es dijéramos en teoría es una joya en términos de lo que el gobierno iba a desarrollar e invertir en términos de equipamientos urbanos, cosa que no hizo en lo absoluto, con nada, abandono, nada más vendió la tierra, propuso la tierra a los desarrolladores y a inversionistas y dejó colgado todo lo que fue la inversión de desarrollo en temas de equipamiento urbano. Es un mito eso de que nosotros somos los malos de la película, el mercado es el que responde a los temas de inversión de un proyecto, y que este riesgo nuestro, y no quiere decir que todos los proyectos nos ha ido muy bien, y nadie nos va pagar en un proyecto que fracasa, en un proyecto que no jala, en un proyecto que tengamos que perder, nosotros tenemos que apechugar, nosotros no podemos ir a reclamarle absolutamente a nadie, a ninguna entidad, el tema de los subsidios que ahorita se comentaba, eso ya no existe desde el 2019, ya no hay subsidios, y los subsidios no eran al desarrollador, eran al comprador, para aquellos que no tenían la suficiente para completar un crédito para comprar una vivienda, si nosotros nos aventamos a hacer viviendas, chiquitas, medianas o grandes, insisto, el mercado es el que nos tiene que responder si no las compran o no nos la compran, nosotros no tenemos asegurado absolutamente nada, finalizo con esto, creo que el tema, el tema, es un tema más de que deberíamos de tener de manera más frecuente, y más constante, la revisión de las políticas públicas, de los planes de desarrollo, no esperarnos a que se pasen seis o diez años que vallamos a hacer una actualización, sugerencia, si podemos hacer esto cada dos años, no se propongo, puede ser un tiempo diferente, pero que hagamos estas mesas de discusión, para que se vayan perfeccionando y mejorando los planes actuales.

Yolanda:

Coincido con mucho de los comentarios de los que están aquí, solo quisiera hacer mención de la importancia, como menciona el arquitecto de tener esta apertura del dialogo, sobre todo como se van modificando las tendencias, las necesidades de todo los gremios no nada más Industrial, sino también de vivienda, por ejemplo el tema industrial, hace algunos años no teníamos el bum industrial como tenemos ahorita , y es importante que vallamos de la mano de cómo se va sucediendo, cuales son las necesidades y las tendencias, para mi yo creo que sería muy importante que los siguiente platicas, siguientes diálogos, que nos incluyan a los industriales, porque tenemos una inversión altísima, que estamos trayendo para la ciudad y queremos que se escuche nuestra voz, de nuestras necesidades y de nuestros clientes, para poder cumplir con los tiempos, con los requerimientos de nuestros clientes.

Benavente

Que tal, aquí a lo mejor voy a coincidir con algunos y a lo mejor voy a ser repetitivo, los usos de suelo siempre han estado hecho por catedráticos y consensados con las cámaras y la verdad es que no tiene la cámara del inversionista, entonces tu como inversionista quieres hacer un edificio, y de repente fíjate que no te lo puedo aprobar porque aquí ya va una calle, fíjate que es un vaso de captación, y la verdad con todo respeto, si saben mucho, si tienen razón, pero la verdad que el que le está metiendo ese dinero somos los industriales, o son los desarrolladores habitacionales, que ha pasado con todo lo que está pegado al, todo lo que es el poniente, la Castillo Peraza, la Olivia Espinoza, hay fue inversión del gobierno con lo que hizo Patricio, si nos vamos para todos los lados, eso es donde no hay agua, donde no hay luz, donde no hay drenaje, en cambio la Talamás Camandari, la hicieron los desarrolladores, industriales, la



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



hicieron los desarrolladores de vivienda y es donde si hay infraestructura, y el mercado es el que manda, nosotros no podemos hacer uno de usos mixtos si el mercado no nos lo compra, si nosotros tenemos que hacer, que la demanda son edificios de cien mil pies, pues tenemos que hacer edificios de cien mil pies, oye pero que el PDUS, dice que mejor tráete empresas más chicas, y porque el desarrollo, nosotros tenemos que adecuarnos al mercado, nosotros no podemos, si a mí se me ocurrió hacer un vaso el doble de grande, si nadie me lo va a comprar, pues será muy buen plan porque le caben mucho, pero si nadie me lo va a comprar, no tiene caso, eso de que hacen los planes si avisarle a los dueños de los edificios o de los terrenos en donde va a ver una calle, un pozo de captación, o cualquier cosa, y priorizar esa parte de los anillos, y aumentar la densidad se me hace perfecto, se me hace excelente, nada más así como dijo el arquitecto Mora, nosotros los inversionistas somos los que ha puesto la infraestructura, el gobierno no lo pone, entonces como vamos a hacer esos planes que han planeado aumentar la densidad y hacer planes muy bonitos, si el gobierno no le mete y el cliente no te lo paga, pero el inversionista es que le tiene que poner el dinero, yo creo que esa si es una parte muy importante, yo creo que deberíamos tener un seguimiento por WhatsApp, un correo, nosotros aquí, la zona de contención yo creo que si tiene a ver alguna forma porque de repente traemos inversiones muy grandes que tienen que estar fuera de esa área, entonces tiene que haber un mecanismo para decir, sabes que por excepción se tiene que hacer esto, si estoy de acuerdo de que se tienen que hacer planes más pequeños, por ejemplo los que están en la Valle del Sol, lo que es la parte que era ecológica, ahí se están juntando, donde sí se puede hacer un plan muy pequeño y donde se a consensado con los vecinos, y con los dueños, pero que si sea consensado con los dueños por que los catedráticos hacen todo, o las cámaras, no funciona y nos ponen un plan en donde los que les meten el dinero, pues nomas nos dicen, fíjate que es por aquí, porque, porque lo dijo el catedrático, ya lo consensamos con los empresarios, con canacindra, con CANACO, pues ellos no son los dueños, y la verdad aquí en México queremos que se haga justicia como dicen los bueyes de mi compadre, si el municipio vendió el área de infraestructura para un desarrollador, que quería un centro comercial y ahora el único terreno es el tuyo, entonces de repente, te dicen este es un vaso de captación, y yo creo que a todos le ha pasado aquí.

Fabiola

Ya se comentaron algunos puntos, importantes, yo si pondría como propuesta una revisión de esos destinos como los ZPE, como los AV, con un destino público, que no se ha llevado un proceso legal para etiquetarlos con ese destino público, que sigue afectando, hay que tener una claridad en la normatividad, ya se comentó, no podemos estar dejando que allá una errónea interpretación, o como me conviene, o como me caiga la persona, se queda sujeto a muchas situaciones, hay incluso de corrupción, también una alineación de normativa en todos los instrumentos que tenemos de planeación, como ya se comentó anteriormente, que bueno tenemos un PDUS, que ya no está articulado con la nueva Ley de Asentamientos Humanos, nuestro Reglamento de Desarrollo Urbano, incluso el reglamento de construcción, que es incluso muy lamentable el asistir a Colegios de compañeros ingenieros o arquitectos que tenemos la obligación de dominar la norma y no hay mas mundo que el reglamento de construcción, eso es una cosa muy preocupante, es muy importante también clarificar esta herramienta que se utiliza como TPU, yo creo que sería muy importante, leer lo que habla la Ley de Asentamientos Humanos Estatal que es un TPU, que es un predio emisor, un predio receptor, y que es una donación fuera de una área de desarrollo, me parece muy importante la participación ciudadana, incluso dentro de estos procesos que ya viene estipulada dentro de nuestra Ley de Participación Ciudadana Estatal, es muy importante en todos los procesos que establezcan todas las entidades de gobierno, es muy importante también que como



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



autoridad, se dominen los temas, porque muchas veces como ciudadanos podemos tener una idea errónea o un concepto no muy bien fundado, motivado o bien clarificado, lo que provoca a veces muchos problemas para que la autoridad pueda aprobar o darle continuidad a un trámite, porque no estamos ni siquiera bien informados, y decimos al desarrollador o al inversionista, no se puede, pero no se clarifica a lo que viene siendo al ciudadano que se opone el porqué, pero si se le explica y tiene perfectamente claro la autoridad, esto es así, así, se va tomar en cuenta, esto, y esto otro, yo creo que hasta el mismo ciudadano, se va quedar conforme y va a entender precisamente los procesos, o los porque si o los porque no.

Tere

Nada más como lo que tenía escrito ya lo dijo la arquitecta Fabiola, también apoyo lo de clarificar, más bien que quede muy claro y establecido que es la Translación de Potencial Urbano, que esta erróneo, como se está utilizando, apoyo lo de la anuencia vecinal, con respecto a lo que decía la doctora de las áreas de vivienda social, si vienen establecidas en el actual PDUS, en los conjuntos urbanos, dice que cuando se quiere generar una ampliación de la intensidad del uso se podrá hacer cuando con un determinado porcentaje de viviendas social, si viene, lo que pasa es que falta que la administración publica la aplique y que allá esta concordancia con los inversionistas y el municipio en cuestión de aportaciones o a lo mejor mayores herramientas de cómo llevar a cabo estas normativas. También ver estas cuestiones de las áreas de donación, si no hay suelo urbano es porque se han hecho estas transferencias y no se tienen estas áreas de donación que son el suelo urbano que necesitamos para generar el equipamiento que requiere la ciudad, hay que cuidar mucho eso. Básicamente es apoyar las propuestas que han hecho los demás compañeros de la mesa.

PROPUESTAS FINALES

ULTIMA RONDA

Fabiola

Como última participación, acotando y yéndome a mi primer orden de ideas, del principio del conocimiento que tiene que tener la autoridad a mí se me hace muy importante que en las áreas técnicas más lo que es Desarrollo Urbano, el IMIP, Obras Publicas e incluso lo que es el Servicio Civil de Carrera, es muy importante, que se respete que quien está revisando, quien está evaluando que no puede revisar más que lo que viene en nuestros instrumentos normativos, domine el tema, no podemos pensar que alguien de una interpretación errónea de que es un Uso de Suelo, una zonificación secundaria, lo que es un destino, algo tan toral, tan básico como es esta parte.

Benavente

No tenemos para donde crecer, la zona que teníamos como ecológica que es el Valle de Juárez ya lo quitamos, ese anillo si se tiene que abrir, a menos que allá inversión, si no hay inversión en infraestructura a Juárez no le queda de otra, y con las inversiones que vienen no le queda de otra que abrir el anillo, porque si ponemos a densificar Juárez, no va a ver agua, drenaje, el gobierno no lo está poniendo, lo está poniendo los inversionistas, entonces los inversionistas allá tienen la tierra, acá esta pulverizado, lo tendría que poner el gobierno y no hay forma de que el gobierno lo ponga o de donde lo ponga, la única que nos queda es crecer la ciudad pero sí que sea con planes bien hechos y establecidos en donde ya se ponga la densificación, porque no veo como, sino vamos a terminar con un Juárez con edificios, donde no



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



tienen agua, a los vecinos les van a quitar, como nos dicen a los desarrolladores, has esta calle, pero necesitas meterme catorce kilómetros de drenaje de agua, de luz de todo, oye para aquí pasa enfrente de mi terreno pasa el agua pasa el drenaje, no te voy a dar la factibilidad, pero vas y te me conectas allá, para darle la factibilidad a catorce otros fraccionamientos que no lo hicieron en su momento, no nos queda de otra, más que abrirlo o que el gobierno le entre con dinero para infraestructura.

Yolanda

Coincido y aunando al comentario de la ronda anterior, también es importante tomar en consideración lo que nos está pidiendo el mercado, que nos está pidiendo el cliente, y el cliente además de un tema de infraestructura, también la mano de obra, si entiendo lo del poniente y lo demás, pero si no hay mano de obra, pues el cliente voltea y dice, yo quiero estar acá, en la Talamás, en el Blvd. Independencia, en toda esa zona rumbo a Electrolux, es donde eta la mano de obra y es donde los clientes quieren estar y reitero lo que dije en un principio, los proyectos vienen con una urgencia de ocupación como no habíamos visto desde hace mucho tiempo, vienen queriendo ocupar ya, por lo mismo con este tema del cinturón que existe, la infraestructura, bla, bla vamos atrasados con la disponibilidad de la construcción de la vivienda, no tenemos ahorita los niveles que nos está pidiendo el mercado y necesitamos eso, para que pueda seguir viniendo la industria y para poder seguir generando empleos.

Arce

El tema, la pregunta de que si se abrían las reservas de zona industrial, yo creo que debemos de ir en una política de que ni tanto que queme al santo, ni tanto que lo alumbre, yo creo que ni puede a ver un tema de abrir al tema de la dispersión, ni tampoco puede a ver un tema de contención, como podemos mediar eso, podemos ir abriendo el desarrollo, de los que consideremos que son necesarios para tema industrial, o por capas de cebolla y que un su momento el IMIP manejo ese tema y creo que en algún momento funciono, pero que muy poco tiempo, después se relajó todo el asunto y se liberaron mucho de las reservas, bueno eso sería lo primero. Con relación a lo que se hablaba de regular el suelo urbano, el suelo social, totalmente de acuerdo, por eso vienen estos cruces estos choque entre, las inversiones y las necesidades que hay, estoy totalmente de acuerdo que se pudiese trabajar, para identificar el suelo social y que es lo que requiere para incentivar ese suelo social, en la parte de las reservas territoriales o las reservas que tiene el municipio, creo que si es importante que se pueda transparentar eso, porque también es así como un tema medio gris y luego pues de repente como que nos damos cuenta, que un área de equipamiento ya la vendió el municipio, y luego pues nos echan la culpa a los desarrolladores porque no hay equipamiento más allá del TPU, que es una herramienta que tampoco es obligatoria, es una herramienta que se puede acoger a voluntad de partes, si se hace los análisis correctos, puede ser una herramienta que puede ser buena para que sea un ganar, ganar. En la parte de que el municipio participe en la producción de la vivienda social, hombre la historia nos dice que aquí en México ha sido un fracaso la intervención de los gobiernos llámese municipal, estatal o federal, cuando le meten mano directamente a las inversiones, que tienen que ver con los temas de infraestructura o de servicios llámese el tema de vivienda, ha sido siempre un fracaso, la verdad yo tengo mis reservas porque, cuando entra el tema político, en un tema de inversiones, es bien complicado, y luego imaginémonos que el gobierno empieza a meterse y que no paga impuestos como lo hacemos la iniciativa privada, los impuestos únicamente los generamos los empresarios, los gobiernos pueden generar políticas e inversiones gracias a los impuestos que se cobran en la obra, eso es una problemática, un riesgo no, que le entren los municipios. Totalmente de acuerdo que se deben orientar los desarrollos de vivienda de interés social,



Diálogos para la planeación:

Transformemos juntos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



respecto al tema de transporte público, que ese es otro tema que aquí en Juárez es un tema tabú, es un tema al que hay que meterle muchísimo fondo, y mucha decisión política para que el tema del transporte público en nuestra ciudad pueda cambiar, pero totalmente de acuerdo que puede empatarse en el tema. Y por último nada más, en el tema de la administración del desarrollo urbano, a mí siempre me ha llamado la atención de como siempre lo manejamos lo macro y nos olvidamos de lo micro, una propuesta, creo que sería interesante que se pueda, en los planes de desarrollo o en la administración del desarrollo se pueda llevar por sectores, por distritos, y que existan responsables de esos sectores o distritos para que pueda meter más foco, y se le pueda meter más detalles para que se puedan ir armando los rompecabezas, hay muchas soluciones voluntarias e involuntarias por lo cual la ciudad no se va tejiendo, adecuadamente y con el orden que se requiere, ojala que tuviéramos lo necesario para que se pudiera administrar el desarrollo por distritos o por personas específicas y donde se le pueda meter muchísimo más foco para poder armar y para poder articular el rompecabezas, gracias.

Edgar

Primero que nada, agradecer esta intención de estas mesas, pero que no quede como dicen todos, en estas mesas, sino que allá muchas más, ya no tan llenas, sino mesas específicas y nuevamente estamos ante otra oportunidad que nos da para tener un buen PDU el cual seguirá o tendrá efecto a la medida que nosotros lo respetemos, también el PDU, no es un instrumento estático, es un instrumento dinámico, que hay que entender eso es dinámico, no todo lo que está escrito en el 2016 está así, se tiene que ir moviendo, como se mueve, conforme al mercado, como avanza a la par de las necesidades de la sociedad, hay que entender bien eso, es dinámico, todo hay que avanzarlo conforme a las necesidades de la ciudad.

Pilar

A pregunta expresa, crece o no crece la ciudad un tema bastante álgido, un tema en el que todos debemos poner foco, porque el crecimiento por el crecimiento mismo, no nos va a llevar a asumirnos en una dinámica de carencia en todos los aspectos, tanto desde el aspecto de presupuesto municipal como de servicios, como de infraestructura, como de equipamiento, etc. que ahorita con una mala política o aplicación de una política de densificación vimos que tampoco es la solución, densificar o abrir, yo considero que debe ser un equilibrio, porque no nada más es el suelo urbano, por sí el que nos va a dar esa posibilidad de crecimiento y desarrollo, si es uno de los factores, que te plantean la política del desarrollo como una ciudad exitosa, otra es la eficiencia gubernamental y la suficiencia presupuestaria, que son dos situaciones muy diferentes, yo estoy en desacuerdo con lo que marca la doctora, que la ciudad está así por la mala planeación, la mala planeación urbana, no porque el instrumento como tal del PDU es un buen instrumento y con muy buenas intenciones políticas para ir poblando y creciendo nuestra ciudad, pero que si hubo una mala planeación en cuestión de cómo vas abriendo las áreas de desarrollo y como tu como autoridad vas proveyéndolas de lo que te toca, es muy diferente, ahí la planeación, la falta de planeación se da entre el ritmo que lleva la inversión privada y el ritmo que viene atrás de la inversión pública, porque está la infraestructura que nos toca dar, nos dan las áreas de equipamiento que se requieren, sin embargo por más que nosotros como iniciativa privada podamos decirle, aquí va la escuela, no tienes ni para equiparla, ni para poderla operar o sea no existe ese empate entre esa eficiencia presupuestaria con la eficiencia del desarrollo, son dos situaciones que si no las visualizamos desde ese punto de vista, lo único que vamos a hacer otra vez es llenar de colorcitos la carta urbana y decir, aquí sí puedes, aquí no puedes, pero nunca vamos a visualizar que los usos, destinos que tú le asignes a un predio, en la carta urbana se pueda desarrollar con eficiencia, abrir sí, pero con esa visión de ciudad, donde todos



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



se integre con todas estas mesas que se están analizando, sea un crecimiento y un análisis armónico de cómo podemos estar ocupando esos espacios.

Claudia

Nada más para comentar también yo complementar lo que comentaba Fabiola, como ciudadanos no conocemos lo técnico, muchos reglamentos pero, lo que sí sabemos es que un desarrollo de seiscientas casas, va traer mil doscientos autos más a una calle que nada más tiene dos carriles, eso yo sé porque van conmigo, es que Claudia, tienen detenido esto, es que me digiero que Red de Vecinos no quiere que se haga esto, es que van a traer a los vecinos y no llevo nadie, la semana pasada platique yo con un desarrollador y le decía, yo lo que hago es poner en los grupos que creo yo que pueden afectarse las invitaciones para las comisiones de regidores, si los vecinos les interesa van, si no les interesa no van, pero yo creo que si es una obligación, ustedes como constructores estar ahí para defender su proyecto y que no este Desarrollo Urbano, como vendedor de su proyecto, hacia los vecinos, creo yo que ustedes si tienen que estar ahí, por las dudas que allá, que se vea que alguien patea con esa gente y ponerse del otro lado, yo vivo ahí y me van a poner a unos vecinos que ya ni fueron la última vez, pero estaban ellos pensando, que ya no tengo agua, no tengo luz, me quieren poner dos desarrollos que son seiscientas casas más en la parte de atrás, lógico que voy a brincar, pero si ustedes explican cómo constructores, no creo que allá mayor problema, de verdad yo siento que como ciudadanos no tienen la obligación de saber todos los tecnicismos, pero si es obligación del municipio velar por los intereses de los demás y como dicen los regidores, que ellos son los representantes de los ciudadanos por eso van a las comisiones.

Urías

Yo pongo en la mesa la siguiente pregunta ¿vamos a dejar escapar la oportunidad que tiene Ciudad Juárez con los conflictos mundiales que han sucedido en el último año, para que las inversiones se vayan a Tijuana o se vayan a Reynosa, o se vayan al Bajío? Yo creo que no verdad, el crecimiento que se tiene que planear es tanto en el norponiente como en el suroriente, en las dos zonas de donde vive la gente, y tiene que ser un desarrollo combinado, Industrial con el Habitacional, tenemos que traer gente de fuera a vivir, ahí está el proyecto de las estancias, famoso proyecto de las estancias que empieza a hacer un poco de ruido, aquí se empieza a saber que las maquiladoras quieren traer gente de Jamos de Ascensión, de Casas Grandes pero quieren que se queden a dormir ahí en frente de la planta y el fin de semana vayan a ver a sus familia, hay muchas opciones, yo considero que Juárez, no puede dejar esa oportunidad, es una oportunidad en veinticinco, cincuenta años, no hay que dejarla pasar.

Esperanza

Uno de los puntos para mi importantes es que siempre hablamos de los usos de suelo en función de domo dice la compañera; que si va a ver servicios, que si no va a ver servicios, yo consideraría invitar, precisamente a la CFE, JMAS que es muy importante en este caso de los usos de suelo, porque ellos prácticamente nos están diciendo si son factibles, si no son factibles, etcétera, si no tenemos los puntos de vista de ellos y lo dejamos al último, aunque podamos hacer un plan de desarrollo con unos usos, o una zonificación excelente, llegamos con la infraestructura y nos dicen que no, entonces de que nos sirve estar trabajando tantas horas, con tantos puntos de vista si en el caso de JMAS, CFE, como es la industria, con los faltantes, no vamos a poder avanzar, mi propuesta es que se invite, yo sé que ellos lo saben, pero pues de alguna manera no asisten por los motivos que sean, pero creo que deben de ser algo así como



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



obligatorio, para que ellos estén aquí y den su punto de vista, hay técnicos fabulosos en JMAS y el Gas que pueden venir a explicar un poquito el caso del tipo de infraestructura que ellos desarrollan.

Edgar

Estoy totalmente de acuerdo con lo que menciona la arquitecta Pilar Gutiérrez y el ingeniero Urías, creo que es una oportunidad de oro la que tenemos ahorita en frente con el crecimiento que ya se mencionó por parte del doctor Mora y las inversiones que se han notado, que ya se realizan en la ciudad, creo que es una oportunidad que no debemos dejar pasar pero si tener mucho cuidado como lo vamos desarrollando, no crecer a lo bruto, si no a lo mejor retomar la política de las capas de cebolla, como mencionaba el ingeniero Arce, creo que si es importante tener en cuenta y considerar toda esa parte, esto nos va a traer desarrollo, no podemos quedarnos estancados en una política en la que a leguas no ha funcionado, y por el contrario incremento costos en los terrenos, es algo que debemos considerar y tener muy en cuenta.

Güereque

Son prácticamente tres puntos, ya al cierre, estoy de acuerdo con los industriales y con los desarrolladores de vivienda en cuanto hay que densificar, intensificar y abrir el uso de suelo, pero equilibrado, requerimos hacerlo en lo que es el AVP, el anillo vial, vamos hacerlo ahí, pero si requerimos hacerlo vial fuera del AVP, vamos a hacerlo tomando en cuenta la infraestructura pre-existente y como dice Gerardo, está el tubo en frente y te dicen, ve y conéctate allá, algo congruente, otro punto es que lo que se asiente en el nuevo PDU, este verdaderamente alineado, este verdaderamente delimitado a los lineamientos, que existan ley y reglamentos, porque por ejemplo para cambios menores hay un criterio para determinar el nivel, si es impacto urbano A o B, o C que habla de los mil metros cuadrados de superficie de construcción y ese es un parámetro que está establecido en la antigua ley en desarrollo urbano, pero que adelantito viene un párrafo que dice, exceptuando a los centros de población estratégicos en cuyo casos, será de más de veinte mil metros cuadrados, y ese parrafito me quita todo el bloqueo, para que me mande hasta nivel B o inclusive a C y caigo en un nivel A, por ese pequeño errorcito técnico legal mucho de los estudios van a nivel B y entonces se viene todo el proceso que se requiere para hacer un cambio menor, que la anuencia vecinal, que la manta, que le preguntes al gato, y luego pasa el regidor, si nosotros podemos ayudar porque eso lo vivimos diario aquí, hace rato quise preguntar pero no me dio chanza ¿Dónde le mandamos, los errores del PDU?, a ¿Dónde le mandamos decir?, la página tal, grafico tal, errores técnicos como este que estoy mencionando e inclusive, si podemos tener otra mesa, en donde lo mucho o poco que sepamos o sabemos del PDU, y de la Ley de Asentamientos Humanos, del reglamento de Desarrollo Urbano, hacerles algún comentario en la pre, antes de saquen su documento final, pues sabes que, aquí te volviste a equivocar, aquí volvió aparecer el área verde, aquí tienes un área que resulta que es comercial y la estas marcando como H60, entonces ese el problema que se presenta, como dice la arquitecta Pilar, o como la de Red de Vecinos, es que aquí enfrente de mi casa me pusieron un antro, pues si pero resulta que aquí dice H30 y acá dice SH4, lo mínimo en lo que podamos sin hacer comentarios, no necesariamente querer interferir en su labor en sus actividades. Si se puede publicar anualmente la carta urbana actualizada, con los cambios de usos de suelo que hubo, con las vialidades nuevas que quieren meter, obviamente que pase por Periódico Oficial para que sea válido.

José Luis Barrios



Diálogos para la planeación:

Transformemos juntos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



Miren señoras, señores la ciudad es de todos y para todos, no quisiera pensar de que algunos tengan la idea de que la ciudad es de todos pero para unos cuantos, no la ciudad es de todos y tiene que alcanzar para todos, la ciudad es muy rica y hay mucha gente que se ha hecho rica con la ciudad, con autorizaciones con permisos, recuerdo hace más o menos un mes, mes y medio en una reunión de cabildo, iba gente a participar en la reunión de cabildo protestando por un punto de acuerdo en donde se iba a aumentar la densidad poblacional de un proyecto de un fraccionamiento, expusieron sus razones, los problemas en los que los iban a meter, el hacinamiento que se iba a crear, los regidores dijeron, es que el punto de acuerdo cumple con todo los reglamentos y con toda la normatividad, entonces lo vamos a aprobar, si la normatividad y la reglamentación, nos lleva a cometer injusticias entonces lo que hay que cambiar es la normatividad, porque ya no nos alcanza entonces, si aplicando la normatividad, estamos cometiendo este tipo de agravios, en contra de la ciudadanía, entonces nos metemos en otra dinámica, entonces esos reglamentos ya no nos sirven, ya no son garantía de que la convivencia en Ciudad Juárez, de los que vivimos en Juárez va a ser lo más adecuada posible, tenemos en el poniente, casos de éxito de colonias de donde no requirieron de ningún apoyo, porque es muy común de que cuando se hable de una colonia en el norponiente, se diga de que nadie la va apoyar y en el terreno de los hechos, eso es, nadie la apoya, tenemos colonias fundadas de manera legal y de forma ordenada, puedo mencionar algunos aquí, sería ocioso, y tengo conocimiento de proyectos, de fraccionamientos que han sido un fracaso, tenemos que abrir otras posibilidades de que el uso de suelo, sea realmente algo que deje un justicia en los ciudadanos, por eso la propuesta es de que entidades públicas participen y que los ciudadanos, participemos en esto también, que acaso no tenemos derecho los ciudadanos, en definir como queremos vivir, no quiere aquel que no tiene para una casa de un fraccionamiento, solicitar un terreno municipal y construir de acuerdo a sus posibilidades apoyado por la autoridades, yo creo que por ahí tenemos que transitar, el modelo que hasta ahora, hemos tenido yo siento que ha fracasado, tenemos una ciudad no muy atractiva para vivir, pero estamos viviendo aquí, tenemos que transitar por otras opciones, yo creo que en esta mesa lo que hemos evitado puede servir de fundamento para esto.

Marisol

Yo estoy a favor de la inversión, totalmente, totalmente a favor de la maquila, me parece que es grandioso que la ciudad tenga tanta inversión de maquila, me fascina que haya oferta de vivienda y que las personas puedan comprar su vivienda, solo que me da tristeza, cuando veo a las personas en los cuarenta tanto mexicanos como yo sufrir, entonces también voy a ciudad universitaria y veo a esa persona que va con una carriola, por el pedacito de la calle, yo sufro por ella, quizá soy empática y esa empatía me hace sentir, ese es mi primer comentario, yo les deseo todo el éxito, que vendan todas las casas, que las maquilas estén al tope, pero también quiero que esta señora la tengan presente en replicas y comentarios, usted mencionaba arquitecta Pilar que el suelo era consolidado porque ya todo era habitacional, es un suelo ocupado. La consolidación urbana se mide en indicadores y el primer indicador de consolidación urbana es que haya servicios, comercios, banquetas, jardines, parques, como usted menciona que está consolidado es un error conceptual que se maneja, entonces usted mencionaba yo como les voy a vender comercio, quien les va a querer comprar, ustedes mismos que son los inversionistas, ustedes van a querer comprar un local comercial, allá en la Ciudad Universitaria, no porque es de ricos y quieren un desarrollo habitacional que no promueve la vida, que no está consolidado, con muchos millones que tengan ellos yo no le voy a decir al cardiólogo que hacer, por muchos millones que tenga Bill Gates como le va a decir al cardiólogo que hacer, yo creo que tenemos un poco (...) y saber que el urbanista les puede ayudar, un urbanista les puede ayudar como les puede ayudar un cardiólogo por muchos millones que tenga, eso es



Diálogos para la planeación:

Transformemos unidos nuestra ciudad

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN



muy importante de entenderse, tenemos que trabajar juntos y que la inversión es importante, pero voy a ser algunos comentarios puntuales, claro que nadie les va a comprar el local comercial allá, quien les va querer comprar un local comercial en un barrio que es seguro vivienda social en donde las personas apenas logran pagar la casa, que les van a vender, es una tienda de raya o no, entonces cuando un inversionista, perdón estoy muy emocionada, con todo respeto que el inversionista viene de afuera, y acaso en New York los inversionistas no vienen de afuera, y Nueva York tiene el plan de desarrollo más robusto del mundo, y acaso a limitado alguna vez a algún inversionista, en Nueva York, jamás, otro punto, cuando nos dicen, que el dinero lo ponen los inversionistas, perdonen yo pago predial, yo pago IVA, yo pago impuesto de ingresos, aquí todos los habitantes ponemos dinero y porque no van hacer la inversión al desierto, porque es inversión de la ciudad, entonces eso no se puede olvidar, no se puede decir eso de que nosotros ponemos todos los pesos no, y cuando un inversionista hace un desarrollo en un lugar en donde no hay infraestructura, y esto exige que el gobierno nuevo, primero llega la inversión y luego el gobierno a ver si ponen la calle, entonces ese es un terreno sin valor, que al darle una inversión privada se desvalorizo, se va a valorizar cuando el inversionista publico vaya y le lleve infraestructura