

Entrampados Por La Captura De Valor

*“El fuego de la ambición
ocupa todo el edificio”.*
Juan Francisco de Villalba

Por: José Alfonso Suárez del Real y Aguilera

Para quienes conciben a las ciudades como meras empresas mercantiles, la búsqueda de su captura de valores es una obsesión enfermiza que empaña cualquier acción gubernamental en aras de no entender que las funciones de gobierno son el resultado de un pacto social fincado en normas claras de armónica convivencia y reglas nítidas de mercado y de Estado.

Desde hace décadas, las grandes ciudades han encontrado en la regulación de la inversión privada en funciones estatales, instrumentos valiosos que, aplicados de manera comprometida, transparente, honesta y acotadas, son excelentes palancas de desarrollo y de redistribución de riqueza urbana a través de mecanismos de compensación.

La Ciudad de México no escapó a dicha tendencia y ya desde los albores de la regulación en materia de desarrollo urbano, se previeron compensaciones aplicables a figuras como la de “transferencia de potencialidades”, gracias a la cual, por ejemplo, entre 2000 y 2003 se contó con recursos para restaurar el Paseo de la Reforma y la Avenida Juárez mediante el pago de ese mecanismo fiscal por parte de la Torre Mayor de la colonia Cuauhtémoc y del edificio que actualmente alberga al hotel Hilton, frente a la Alameda Central.

Mecanismos similares de compensación permitieron la revitalización del Sector financiero del Centro Histórico, como acciones prominentes de un gobierno comprometido en generar reglas estrictas de actuación entre gobernantes y gobernados.

El cáncer de la corrupción y la legítima duda ciudadana en torno a la honestidad de sus gobernantes, hizo que todos esos mecanismos de compensación y redistribución de la riqueza, exitosamente aplicados en otras urbes del planeta, en nuestra Ciudad provoquen un auténtico y explosivo rechazo ciudadano.

Por todo ello, no debe sorprender la repulsa generalizada a la iniciativa prevista en la fracción 7 del inciso C del artículo 7° de la Constitución de la Ciudad de México, originalmente enviada al Constituyente por el Dr. Miguel Ángel Mancera, que contemplaba que “los incrementos en el valor del suelo derivados del proceso de urbanización, se considerarán parte de la riqueza pública de la ciudad. La ley regulará su aprovechamiento para restaurar ecosistemas y las zonas degradadas

de la ciudad”, una redacción eliminada del texto constitucional que desató una lógica y furibunda reacción social.

La inclusión en la nueva Ley de Vivienda para la Ciudad, atizó el debate al contener, en su artículo 94, mecanismos de “captación de plusvalía” cuyo destino preciso prevé específicamente la adquisición de “suelo para la edificación de proyectos de vivienda popular” provocó, parafraseando al jerónimo ibérico Fray Juan Francisco de Villalba, que el edificio legislativo se haya incendiado ante el fuego de la ambición percibida por los capitalinos en el promotor de la iniciativa de la Constitución de la Ciudad.