

Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez

Pensando con la Ciudad

El derecho a la propiedad, el derecho a construir y el derecho a la ciudad

La política de redensificación sin política para el espacio público

II

En esta relación jurídica conceptual del derecho a la propiedad, el derecho a construir y el derecho a la ciudad, ¿cómo podría Mérida buscar el equilibrio entre la generación de edificaciones verticales y la progresión del espacio público?, toda vez que habría que aprovechar el hecho de que la redensificación le dará a ganar más a la ciudad a través del cobro de predial y que por tanto, deberíamos de tener más y mejores espacios públicos.

El tema de la redensificación sin una política de espacio público nos lleva a cuestionarnos lo siguiente: ¿Cómo se hace el municipio de estas áreas para equilibrar los procesos e impactos que genera la redensificación? Es decir, por cada desarrollo inmobiliario vertical que se autoriza, ¿cuántos metros cuadrados de área verde permeable arbolada pública ganamos? Esta reflexión está dirigida a establecer la relación que debe de existir entre la propiedad privada y el espacio público. Es decir, hay que partir de una discusión jurídica conceptual que diferencia el derecho a la propiedad del derecho a construir, para dar lugar al derecho a la ciudad.

En la Nueva Agenda Urbana ONU Hábitat III presentada en Quito, Ecuador en octubre de 2016 se precisó como uno de los ejes fundamentales el tema del Derecho a la Ciudad, discusión que desde Henri Lefebvre en 1967, seguido por autores como David Harvey y Edward Soja ha evolucionado para posicionar cuál es el rol de los habitan-



El equilibrio entre lo urbano y el desarrollo inmobiliario. (Elaboración propia)

tes en una ciudad y cómo participan en la construcción de sus espacios públicos, en busca de democracia y equidad.

De igual manera en la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano* (2016), en su Artículo 4 se precisa lo siguiente:

La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vi-

vienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen

beneficios equivalentes.

En virtud de lo anterior, tenemos tres aristas fundamentales que debemos hacer congeniar. Primero que nada el derecho a la propiedad. En el entendido de que se requiere de certeza jurídica que proteja a los propietarios que a lo largo de los años se han hecho de un patrimonio y que contribuyen a la construcción de la ciudad y de sus infraestructuras a través del pago de su predial, ayudando a que de esta manera tengamos mejores espacios públicos.

La segunda cuestión tiene que ver con el derecho a construir, el cual puede ir desde una casa unifamiliar, hasta grandes complejos inmobiliarios de usos mixtos. Y es aquí donde entra la cuestión del derecho a la ciudad y la protección y progresividad del espacio público. Es decir, estas inversiones privadas se insertan en áreas estratégicamente localizadas en la ciudad y gracias a ello se mejoran las infraestructuras; precisamente por el aumento que tienen en su coeficiente de ocupación al construir varios niveles, se estima que la aportación del predial será proporcionalmente mayor y como consecuencia, las finanzas municipales se verán beneficiadas como el resto de la ciudad. Es decir, la redensificación permitiría al municipio tener mayor captación de ingresos a través del cobro del predial y a partir de ello, redireccionar recursos al mejoramiento y progresividad del espacio público.

También existe la posibilidad de establecer mecanismos en donde a través de un sistema de transferencia de potencialidades el municipio le permita a los desarrolladores de complejos de uso comercial y de servicios, aumentar el coeficiente de ocupación a través de la construcción de un mayor número de niveles, siempre y cuando el inversionista ofrezca área verde pública hacia la ciudad, lo cual se logra con el remetimiento de la construcción para diseñar plazas abiertas como grandes áreas articuladoras entre el espacio público y el privado.

Tal y como sucedió en la ciudad de Nueva York en la década de 1930, con el auge de los rascacielos y que diera como resultado el diseño de plazas articuladoras entre los complejos inmobiliarios comerciales y de nego-



Existe la posibilidad de establecer mecanismos en donde, a través de un sistema de transferencia de potencialidades, el municipio le permita a los desarrolladores de complejos de uso comercial y de servicios aumentar el coeficiente de ocupación por medio de la construcción de un mayor número de niveles, siempre y cuando el inversionista ofrezca área verde pública hacia la ciudad, lo cual se logra con el remetimiento de la construcción para diseñar plazas abiertas como grandes áreas articuladoras entre el espacio público y el privado.



Las inversiones privadas para redensificación se insertan en áreas estratégicamente localizadas en la ciudad y gracias a ello se mejoran las infraestructuras, y precisamente por el aumento que tienen en su coeficiente de ocupación al construir varios niveles, se estima que la aportación del predial será proporcionalmente mayor y, como consecuencia, las finanzas municipales se verán beneficiadas, así como el resto de la ciudad.

El Tiempo

Otro frente frío llegará a la Península esta semana

Favorecerá nuevo evento de "Norte", lluvias y más días de helidez en la región

La masa de aire frío que impulsó el frente frío no. 29 mantendrá temperaturas frías en la región, además de que se espera la llegada de otro frente frío a media semana, que originará lluvias. Las predicciones meteorológicas

cas indican que la masa de aire frío que cubre nuestra zona mantendrá ambiente de frío a muy frío con temperaturas mínimas de entre 5 °C y 10 °C por las noches y al amanecer en la zona Sur y Oriente de Yucatán, Oriente de Campeche y Occidente de Quintana Roo. No obstante, las máximas aumentarán rápidamente hasta alcanzar 35 °C el miércoles.

También se incrementará el

potencial de lluvias desde mañana por la entrada de aire marítimo tropical y desde el mismo miércoles por la llegada de un frente frío y su vaguada prefrontal.

Este frente frío también propiciará evento de "Norte" de moderado a fuerte con velocidades máximas de viento de 60 km/h y oleaje elevado. También hará descender de nueva cuenta las temperaturas a mínimas de entre

5 °C y 10 °C sin descartar valores inferiores.

Pronóstico del tiempo para hoy

Se espera cielo mayormente nublado con poca probabilidad de lluvias, así como temperaturas máximas de alrededor de los 25 °C, mientras que las mínimas mañana al amanecer serán de en-

tre 5 °C y 10 °C.

Pronóstico de viento y oleaje para hoy

Soplarán vientos del Noreste de hasta 40 km/h y el oleaje en la costa alcanzará alrededor de 2 metros de altura.

Centro Meteorológico POR ESTO!
Meteorologiaporesto@gmail.com

Incrementará la llegada de frentes fríos a la Península

Con la llegada de la masa de aire polar ártica este fin de semana y su sistema frontal asociado, comenzará un periodo de mucha actividad de fenómenos invernales, ya que se vaticina una intensificación en la actividad del vórtice polar.

El pasado fin de semana llegó a nuestra zona una masa de aire polar que favorecerá descenso de las temperaturas. Incluso es probable que para mediados de esta semana otra masa de aire refuerce las condiciones invernales en la Península.

De hecho, las predicciones meteorológicas a mediano y largo plazo indican que la frecuencia de llegada de masas de aire y sistemas frontales se intensificará en lo que resta del mes, ya que una parte del vórtice polar se desplaza hacia el Oriente de Canadá y Noreste de Estados Unidos, lo que aumentará sus dimensiones.

Es posible que este patrón prevalezca lo que resta de enero, y debido a la posición y extensión de dicho vórtice, el escurrimiento de masas de aire polar ártico y continental hacia el Sur será más frecuen-

Se intensifica la actividad del vórtice polar



te y con mayor intensidad.

Afectaciones para la península de Yucatán

Como se había adelantado, la mayor frecuencia de llegada de masas de aire polar y frentes fríos propiciará más "Nortes" en el golfo de México, que representará un mayor riesgo para la navegación por vientos fuertes y oleaje elevado.

De la misma manera, al llegar a nuestra zona masas de aire mucho más fortalecidas y no tan modificadas, podrían presentarse varios días con bajas temperaturas del orden de los 5 °C y 10 °C, principalmente por las noches y el amanecer.

En este sentido, es importante estar preparados para más helidez, ante una intensificación de la actividad de sistemas invernales, sobre todo porque varios modelos numéricos de predicción coinciden en esta posibilidad desde hace varios días.

(Juan Antonio Palma Solís)

La mayor frecuencia de llegada de masas de aire polar y frentes fríos propiciará más "Nortes" en el golfo de México



Aún en las zonas con mayor plusvalía de la ciudad, los parques, como áreas verdes urbanas públicas útiles y arboladas, están pendientes.



Los espacios públicos, como los parques, son lugares fundamentales para garantizar la calidad de vida de una ciudad.

cios, como es el caso del patio hundido de Rockefeller Center inaugurado en 1969 y que se ha convertido en un espacio icónico de la ciudad a nivel mundial. Y es tan rentable

la generación de estas áreas en propiedad privada y abiertas a la ciudad, que se continúan transformando y renovando para estar en la memoria colectiva tanto de loca-

les como de visitantes.

Por tanto, en esta relación jurídica conceptual del derecho a la propiedad, el derecho a construir y el derecho a la ciudad, ¿cómo

podría Mérida buscar el equilibrio entre la generación de edificaciones verticales y la progresión del espacio público?, toda vez que habría que aprovechar el hecho de

que la redensificación le dará a ganar más a la ciudad a través del cobro de predial y que por tanto, deberíamos de tener más y mejores espacios públicos.