

Agosto, 2019

Del abandono de vivienda ...

... a la regeneración urbana

Todo empieza después de la crisis de 2008. El censo de 2010 revela que en estados de la República mexicana como Baja California o Chihuahua, la tasa de vivienda desocupada supera los 18%, mientras que, en el Distrito Federal, esta cifra es menor a 8%¹. En Tijuana, una empresa, Provive, trabaja directamente este tema, comprando las viviendas de la cartera vencida del Infonavit para volver a venderlas. Antonio Díaz, y su equipo descubren que el abandono de las viviendas desencadena un círculo vicioso de deterioro urbano a la escala de cada fraccionamiento: las viviendas abandonadas empiezan a ser ocupadas ilegalmente lo que fomenta el desarrollo de actividades ilícitas en los fraccionamientos, los vecinos ven sus viviendas perder valor porque ya nadie quiere comprar en estos fraccionamientos, entran en un círculo de apatía que se revela en la falta de mantenimiento de los espacios públicos, y los actos de delincuencia se multiplican ya que el aspecto físico del fraccionamiento manda el mensaje que la comunidad de vecinos no está organizada para hacer respetar el orden en la zona.

Antonio Díaz y su equipo entienden entonces que no solamente se trata de pintar las fachadas para que estas viviendas se vuelvan a ocupar, sino que es necesario también trabajar con la comunidad de vecinos para que se organicen, identifiquen las problemáticas de su colonia y actúen en conjunto para resolverlas. Así nace la Fundación Tu+Yo quien ahora está trabajando en Tijuana, Juárez, Hermosillo y Mexicali acompañando a los vecinos organizados para cuidar y mejorar su entorno.

¹ Esta cifra se tiene que interpretar en comparación con otros casos: en otros países, los centros urbanos registran entre 8 y 15% de vivienda desocupada (Softec, 2013).

En abril 2014, en el Foro Mundial de Medellín, el director de Provive conoce a Jonás Vázquez, director de Comunica La Ciudad, y los dos coinciden en la necesidad de fomentar la regeneración urbana de las colonias deterioradas de México: hasta ahora, la política pública federal se ha enfocado en la producción de vivienda nueva; ahora es tiempo de atender la mejora de los fraccionamientos deteriorados como lo hizo Chile. Nace la idea de crear a la ARU para definir las bases de una política de regeneración urbana y empezar ya a implementar proyectos pilotos que demuestren cómo se puede regenerar colonias deterioradas en el país.

*Nace la idea de crear a la ARU
para definir las bases de una política de regeneración urbana
y empezar ya a implementar proyectos pilotos que demuestren
cómo se puede regenerar colonias deterioradas en el país.*

Un grupo fundador ejemplo de la colaboración que se necesita

Antonio Díaz y Jonás Vázquez empezaron entonces a buscar a expertos para ayudarles a crear el proyecto de la ARU. Respondieron a la invitación Gabriela Alarcón (entonces directora de desarrollo urbano del IMCO), Gene Towle (director de Softec, consultoría en desarrollo inmobiliario), Alfonso Iracheta, (director de Centro Eure, consultoría en desarrollo urbano) y Horacio Urbano (director de Centro Urbano, plataforma de comunicación sobre temas de vivienda y desarrollo urbano). Y así se formó el grupo fundador de la ARU que se reunió de manera frecuente a lo largo de 2015. En septiembre 2015, invitaron a Louise David – quien es ahora la directora general de la ARU- para coordinarlos y definir el documento fundador de la ARU. Éste se presentó

en noviembre 2015 en el foro de Guadalajara. Fue el nacimiento oficial de la ARU.

Lo extraordinario del grupo fundador de la ARU es su diversidad y su gran disposición a colaborar a pesar de las diferencias de visiones. Sus miembros entendieron que el reto de la regeneración urbana exigía trascender los intereses y las visiones sectoriales a corto plazo. En este sentido, este grupo es el ejemplo de lo que se tiene que lograr, barrio por barrio, en México: la sociedad civil, la academia, el sector privado y el sector público tienen que colaborar para inventar las soluciones innovadoras que las colonias deterioradas necesitan.

La metodología RUPS para regenerar barrios

Así se definieron los tres principios de la acción de la ARU que son la base de la metodología que finalmente definió:

- 1) Integralidad.** El deterioro es multi-dimensional, la regeneración urbana debe entonces ser integral para diagnosticar y solucionar las problemáticas físicas, sociales, económicas y ambientales de las colonias deterioradas del país.
- 2) Participación.** El deterioro urbano y su solución es un reto de corresponsabilidad. La regeneración urbana debe entonces ser participativa, es decir que debe ser un proceso que involucre tanto a los actores sociales (habitantes, organizaciones de la sociedad civil), privados (empresas de las colonias y desarrolladores inmobiliarios), públicos (las autoridades públicas de los tres niveles de gobierno) y académicos (para garantizar la calidad del proceso y su transparencia)
- 3) Largo plazo.** La mejora de los barrios no se puede lograr a corto plazo: la estrategia debe ser pensada a mediano y largo plazo, valorando los éxitos a corto plazo que hacen comunidad, pero siempre con una visión a mediano y largo plazo para anticipar los impactos a futuro de cada acción de RU.

Con base a estos tres principios, el equipo de la ARU creó la metodología Regeneración Urbana con Participación Social (RUPS) que consiste en coordinar a actores sociales, privados, públicos y académicos corresponsables a fin de acordar el diagnóstico de una colonia deteriorada, así como las soluciones físicas, sociales, económicas y ambientales que cada uno puede implementar a corto, mediano y largo plazo.

Coordinar a actores sociales, privados, públicos y académicos corresponsables a fin de acordar el diagnóstico de una colonia deteriorada, así como las soluciones físicas, sociales, económicas y ambientales que cada uno puede implementar a corto, mediano y largo plazo.

Regeneración Urbana con Participación Social ... en Tijuana y en la Ciudad de México.

La ARU está ahora implementando dos proyectos RUPS a largo plazo: uno en Tijuana (Ver Paper n°1 de la ARU publicado), otro en la Ciudad de México, en los alrededores del campus de la Ciudad de México (Ver Paper n°3 por publicar).

De manera paralela, y para fomentar la colaboración entre los diversos actores de las ciudades, la ARU empezó a impartir un curso en la Ibero CDMX y en la Ibero Tijuana de “técnicas de colaboración entre desarrolladores inmobiliarios y vecinos”. Esto porque, en la ARU, creemos que estos dos actores son los que pueden generar el cambio si se unen en un espíritu de colaboración y transparencia.

También, la ARU ha realizado diagnósticos integrales y participativos para fomentar la implementación de proyectos RUPS en la colonia Juárez y en la colonia Condesa (Ver Paper n°2 de la ARU).

En 2019, Antonio Díaz cedió la presidencia a Louise David, y el consejo se modificó: Horacio Urbano se retiró y entró Salvador Herrera, urbanista del despacho Urbanística.

El objetivo de ARU en 2019 es difundir el modelo RUPS entre el sector público y el sector privado. En el sector público, los miembros del Consejo de ARU son miembros del Grupo de Asesores Estratégicos de SEDATU. En el sector privado, ARU imparte cursos en Baja California, Quintana Roo, Ciudad de México y en todos los Estados interesados en mejorar las relaciones entre desarrolladores inmobiliarios y ciudadanos.

