



**Columna invitadas**

**Vidal Llerenas**  
Twitter: @vidallerenas

## El suelo como elemento para la reactivación económica

**D**urante la semana, el Congreso de la CDMX aprobó el nuevo Programa Parcial de Desarrollo Urbano Vallejo. El proyecto tuvo solo un voto en contra. Se trata del único programa parcial que modifica de manera integral usos de suelo en una zona de la ciudad durante la presente administración. El proyecto parte de un diagnóstico preciso de lo que sucede en la zona, ya que se acompaña de un plan de desarrollo, y de objetivos claros con respecto a lo que a la ciudad le conviene hacer con una zona industrial impactada por ese uso durante décadas y con una ubicación privilegiada. Con orgullo podemos decir que la idea del programa y su ejecución correspondió exclusivamente al interés de la ciudad por hacer mejor uso del suelo para ofrecer beneficios a los capitalinos. No se trató de una iniciativa con intereses inmobiliarios, sino de una idea del gobierno que pretende aprovechar y ordenar el interés del sector para construir una mejor ciudad.

Los objetivos son varios: consolidar una nueva centralidad en el área centro-norte del Valle de México, en donde se pueda vivir, estudiar, trabajar y hacer vida comunitaria sin desplazamientos largos; impulsar el desarrollo industrial de la ciudad, especialmente en áreas como la economía circular, los productos de consumo y los centros de distribución de última milla; potenciar nuevas vocaciones como el "back office" y otros servicios corporativos; así como el desarrollo de centros de innovación industrial que aprovechen el desarrollo tecnológico y de capital humano que se genera en la zona. La idea principal es conservar la mayor parte del suelo industrial y facilitar la inversión en nuevas actividades fabriles. Es básicamente la idea opuesta de lo que sucedió con el área conocida como Nueva Granada, al norte de Polanco, que cambió la vocación del suelo.

Ahora, también se pretende generar vivienda en dos corredores, las avenidas Vallejo y en Azcapotzalco-La Villa. El proceso de consulta, que se realizó puntualmente, se documentó y combinó ejercicios virtuales con presenciales, llevó a tomar decisiones para acotar los corredores de vivienda y a establecer que, en caso de fusiones, el suelo in-

dustrial es el que prevalece.

En dichos corredores, se permite construir vivienda de hasta cinco niveles, pero será posible llegar hasta 12 si la diferencia es pagada a la ciudad, por medio de un mecanismo transparente para calcular el valor de cada nivel adicional. Los recursos serían invertidos en la zona, lo que va a complementar a la enorme inversión en infraestructura que ya se realiza con fondos públicos y de las empresas. Será la primera ocasión en que la ciudad captura la plusvalía que la regulación del suelo genera, por lo que, lo que anteriormente se traducía en sobornos a funcionarios con gran poder discrecional sobre regulación que genera valor, serán simplemente recursos que servirán para la regeneración urbana de la zona en donde se desarrollan. Además, el 40% de la construcción de los niveles adicionales tendrán que ser destinados a vivienda accesible al trabajador, es decir que puedan ser adquiridos con un crédito del Infonavit. Eso es parte de la estrategia de corredores de vivienda popular que impulsa Claudia Sheinbaum, la Jefa de Gobierno, para que el desarrollo inmobiliario también sirva a sectores de menores ingresos y, en este caso, para que los trabajadores puedan vivir cerca de su lugar de trabajo. Se trata de vivienda orientada al transporte, ya que la zona cuenta con metro, tren suburbano y metrobús. De hecho, la ampliación de la Línea Tres del Metrobús, justo amplía esa oferta, ya que ahora conecta Vallejo con la zona de Coyoacán. La estrategia de Vallejo tiene varios ejes, construimos un centro de datos con Conacyt, invertimos en calles de concreto hidráulico, con redes de agua y drenaje renovados, se desarrolló un nuevo centro de procesamiento de residuos, pero definitivamente la política que va a detonar la inversión es el suelo. La buena noticia es que parte de esa inversión será industrial, lo que va a generar empleos permanentes y de calidad, la otra es que tenemos un esquema para facilitar los trámites de tal forma que la inversión se concrete este mismo año, lo que definitivamente, en conjunto con las políticas que impulsamos en coordinación con el gobierno de la ciudad, va a ayudar a la recuperación económica local y nacional.

