LA RAZÓN DE MÉXICO

Se puede mayoritear, pero consenso no existe; la gente no está conforme

Por Bibiana Belsasso — 2026-09-25



Esta semana arrancó la consulta del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2025-2045.

Una consulta para aprobar el plan que redefine usos de suelo, dónde se puede construir hacia arriba, dónde va la vivienda y el comercio, y toca temas tan sensibles como lo es la modificación al predial y las rentas.

Desde hace años se ha intentado tener un plan de desarrollo, y nunca se ha logrado porque primero se necesita mucho presupuesto para dotar a la ciudad de los servicios necesarios.

Ahora lo que se quiere lograr, a través de una consulta, es que se apruebe un plan de desarrollo, pero en los principales ejes está cambiar el valor catastral de las propiedades a su valor comercial, así la gente que tenga una propiedad tendrá que pagar muchos más impuestos.

Por ahora, lo que se busca con este plan es que el Gobierno capitalino recaude más dinero y no están explicando cómo van a mejorar los servicios del área metropolitana.

Para entender qué está en juego en esta consulta, platiqué con alguien que conoce la capital profundamente: Miguel Ángel Mancera, exjefe de Gobierno de la Ciudad de México.

Bibiana Belsasso (BB): Ya empezaron las consultas de este plan, sobre todo del ordenamiento territorial. ¿Cómo se da y qué se está planteando?

Miguel Ángel Mancera (MAM): Esta tarea de desenmarañar un plan de desarrollo se ha trabajado desde hace muchísimo tiempo.

Ha habido muchos intentos y se han requerido mayorías y consensos muy importantes que, históricamente, no se han alcanzado.

Porque implica decidir dónde ya no vas a permitir que se construya, dónde vas a restringir o acotar lo que ya está construido, dónde vas a establecer una nueva visión de la ciudad: una ciudad concéntrica, con edificios más que con casas, con transformaciones territoriales que a veces implican actos de molestia para muchos de los gobernados.

Por eso es tan complejo.

BB: En algún momento se intentó hacer, y la idea era construir la ciudad hacia arriba para que la gente no pasara tantas horas en el coche, pero de la mano con servicios: agua, drenaje, bacheo.

Eso no lo estamos viendo en este plan.

MAM: Exactamente.

Algo fundamental para una ciudad como la nuestra, y más ahora que este plan del valle metropolitano abarca las 16 alcaldías, más de 80 municipios del Estado de México, los correspondientes de Hidalgo e, incluso, un municipio de Morelos, es que tendría que pasar primero por una inversión muy importante en movilidad.

Y eso se traduce inmediatamente en el Metro, porque el Metro le da servicio a toda la Ciudad de México y a toda la Zona Metropolitana del Valle de México.

Con los presupuestos que tiene hoy, no puedes pensar en su desarrollo.

Se frenó desde que hicimos el planteamiento de la ampliación de la Línea 12: no hay nuevas líneas, no se alcanzan a terminar los mantenimientos.

Se requiere un redestino del presupuesto hacia lo que verdaderamente dote de infraestructura.

El gran túnel de desague que se hizo en tiempos del entonces presidente Felipe Calderón, y que continuó durante el sexenio del expresidente Enrique Peña Nieto, fue una inversión de miles y miles de millones de pesos.

Y se requiere uno más, algo que evite las inundaciones en la Ciudad de México y en el Estado de México.

También está el tema del agua.

No es posible que, hasta la fecha, sigamos diciendo que la ciudad corre peligro de quedarse sin agua, cuando con una inversión, déjame poner un número alto, de 60 mil millones de pesos, puedes tener un plan integral para traer agua desde donde hay.

Me parece que es un rediseño del presupuesto: primero atender las necesidades básicas y después, ya con la infraestructura, pensar en la vivienda.

BB: Pareciera que lo que quieren es tener esos recursos, porque parte del plan está en pasar el predial de valor catastral a valor comercial.

Sería un golpe durísimo para quienes tienen vivienda en el Valle de México.

MAM: Para muchísima gente.

En el momento en que hagas esa operación vas a dotar de mayores recursos al Gobierno, sí, pero vas a cambiar vidas: personas que hoy pagan al año 20, 30 o 50 mil pesos pasarían a pagar 100 o 200 mil.

Es un golpe muy severo.

También se habla de un control de rentas.

Por más que a algunos sectores les parezca popular, lo que va a hacer es romper el incentivo de la inversión. ¿Quién va a querer invertir en edificios para renta, o quién va a querer seguir rentando, si haces limitaciones tan severas?

Un plan integral de desarrollo tiene que pasar primero por dotar de infraestructura efectiva.

No creo que pase por regularizar predios ni rediseñar la vivienda sin tener la infraestructura necesaria.

BB: ¿Qué viene en este plan que se está yendo a consulta, cuando hemos visto que las consultas muchas veces sirven para legitimar lo que algunos en el Gobierno ya quieren?

MAM: Son muchos rubros.

Tienen que ver con el rediseño de las zonas, los usos de suelo, lo que se llama el potencial: qué puede crecer y qué no, dónde puede haber edificios de 50 o 60 pisos, dónde va a haber concentración de vivienda y dónde concentraciones comerciales.

También se va a consultar a pueblos y comunidades indígenas.

Mi pronóstico es que va a ser una discusión larga, y que para cuando se apruebe, si se aprueba, tampoco va a tener los consensos necesarios y va a tener mucho refractario político.

BB: ¿Dónde ves el mayor problema?

MAM: En que se quiera ordenar la ciudad simplemente a través del dicho.

Los consensos, te lo aseguro desde ahora, no existen.

Se puede mayoritear, pero los consensos no existen, porque la gente no está conforme.

Puedes hablar de un plan maestro para tener mejor drenaje, mejor pavimentación, mejor movilidad.

Pero rediseñar dónde se puede vivir y dónde no, cuánto va a costar el predial, cómo va a estar el tema de las rentas... se ha demostrado que eso no camina bien.

BB: ¿Qué tendría que pasar para que hubiera los servicios necesarios?

Estas últimas dos administraciones sales a la calle y se siente un deterioro enorme.

MAM: Todo pasa por el presupuesto, por muchísima inversión: reencarpetar, hacer mantenimientos permanentes, porque la ciudad todo el tiempo los está exigiendo.

Con un poquito de atraso en las aplicaciones presupuestales, las consecuencias son

tremendas.

BB: ¿Y por qué ha habido esos atrasos?

MAM: Creo que es una cuestión de rediseños.

A veces dotas más a un rubro y dejas fuera otro que puede esperar, pero luego, cuando lo quieres echar a andar, no es tan fácil.

La agenda burocrática te limita muchísimo.

BB: ¿Tú estás a favor de que se apruebe este plan como está planteado?

MAM: Yo estoy a favor de que verdaderamente se aplique, pero que primero se dote de la infraestructura necesaria la ciudad para ser congruentes con el plan.

Y eso requiere muchísimo presupuesto.

Ojalá se logre.

Ojalá primero se tenga por escrito, porque ni eso ha alcanzado los consensos, por las afectaciones que tienen los diferentes territorios.

Ahí está la pregunta de fondo.

La ciudad puede discutir durante meses dónde se construye y cuánto se paga de predial.

Pero mientras el dinero para el Metro, el drenaje y el agua no esté en el presupuesto, el plan seguirá siendo lo que ha sido durante años: un intento.