

VIVIENDA SUSTENTABLE EN MÉXICO



Andreea Dani

Licenciada en Arquitectura por la Universidad Técnica de Cluj-Napoca, Rumania, y por la Escuela Nacional Superior de Arquitectura de Grenoble, Francia; estudió la maestría en Gestión y Auditorías Ambientales en la Universidad Europea Miguel de Cervantes, España. Ha coordinado la licenciatura en Arquitectura del Instituto Tecnológico Superior El Grullo durante cuatro años. Es directora del área de Arquitectura Sostenible de la Universidad del Medio Ambiente desde 2016 y desde 2017 funge como dinamizadora de la Red Mesoamericana. Le interesan los temas de la arquitectura caracterizada por la alta eficiencia energética, la construcción con materiales de bajo impacto ambiental y la producción social de vivienda. Cuenta con la credencial profesional de EDGE Expert TM.

Vivienda, casa, hogar, domicilio, morada, residencia, departamento, techo, refugio, alojamiento... Tantas palabras para designar un lugar, en general cerrado y cubierto, construido para ser habitado por personas.

Económica, urbana, popular, espaciosa, tradicional, de interés social, unifamiliar, media, residencial, de adobe, moderna, autoconstruida, precaria, segura, progresiva, funcional, luminosa, conservada, mínima, incremental, rural, colectiva, "de material", hacinada, resiliente...

El arquitecto Óscar Hagerman habla de "casas acariciadoras". También suele decir que "una casa es como un amigo. Tú buscas un amigo que se parezca un poco a ti".

Cuántas personas, tantas formas de habitar.

Los adjetivos utilizados para describir las viviendas o para ordenar en categorías su gran diversidad tipológica, permiten hilar fino entre tantos matices y dejan vislumbrar diferentes formas de conceptualizar la vivienda: como un objeto o como un acto de habitar; como un producto terminado o como un proceso; como resultado de la oferta y la demanda del mercado o como un derecho humano; como un satisfactor social, como una mercancía o como un bien de uso autoproducido (Ortiz, 2012).

Quot capita, tot sensus. Cuántas cabezas, tantos pareceres.

A esta complejidad, en las últimas décadas del siglo pasado se le añadió un atributo más: sustentable o sostenible. No nos detendremos en la etimología, pues consideramos que ambas formas se refieren en el fondo a lo mismo:



aquello que logra mantener los aspectos ambientales, sociales y económicos en equilibrio, con una visión de futuro a largo plazo.

En la búsqueda de este equilibrio, es común que la balanza se incline más hacia uno u otro de estos tres aspectos. Volvamos entonces a las distintas maneras de conceptualizar la vivienda en México para entender en cada caso, cómo esto se conjuga con la idea de sostenibilidad.

PRODUCCIÓN PÚBLICA, PRIVADA Y SOCIAL

Enrique Ortiz¹ (Ortiz, 2012), habla de tres formas de producción habitacional: la pública, que provee acceso a la vivienda a sectores sociales de

bajos ingresos; la privada, que desarrolla la vivienda con fines lucrativos; la social, en la cual la vivienda es producida sin fines de lucro, bajo el control de autoprodutores individuales u organizados y de empresas sociales.

¹ Enrique Ortiz ha sido director del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, A. C. (Copevi), secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, director general del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), secretario general y presidente de la Coalición Internacional para el Hábitat (IHC), presidente del Comité de Acción sobre Vivienda y Edificaciones de Interés Social, del Sistema Económico Latinoamericano (SELA), así como principal promotor de la Carta de la Ciudad de México, por el Derecho a la Ciudad, entre otros.

PRODUCCIÓN PÚBLICA

Implica la acción de un organismo público proveedor que la produce y adjudica a sus derechohabientes o a la población de bajos recursos en propiedad, arrendamiento o uso. Un ejemplo de esta modalidad de producción de vivienda es el conjunto urbano Presidente Alemán (Multifamiliar Alemán).

Bajo la presión del Banco Mundial, en la última década del siglo pasado, mediante el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, se consolida la disminución de la acción del Estado en favor del mercado. El Estado deja de producir directamente vivienda para centrar su actividad en la canalización de apoyos, subsidios y mecanismos de crédito de largo plazo que permiten transformar a sus derechohabientes en clientes del mercado habitacional. Los organismos públicos como el Infonavit se convierten de promotores a facilitadores de la vivienda social.

PRODUCCIÓN PRIVADA

En esta modalidad la producción de vivienda es controlada por un constructor, promotor o



desarrollador privado que invierte con un propósito lucrativo en la construcción de viviendas que se ofrecen en el mercado a demandantes solventes o "sujetos de crédito". La vivienda a menudo deja de percibirse como un satisfactor social para transformarse en un bien familiar considerado como factor de capitalización. Los ejemplos de esta modalidad de producción de la vivienda abundan en todas las ciudades.

De los 5 millones de viviendas deshabitadas en México, una gran parte se encuentra en conjuntos habitacionales masivos, ubicados en las periferias de las ciudades y producidos bajo la lógica de la producción privada.

PRODUCCIÓN SOCIAL

La vivienda es producida por el usuario, sin fines de lucro, para habitarla. Esta forma de producción opera en ambos extremos de la estructura social: en los sectores de altos ingresos (donde se cuenta con asesoría profesional y los habitantes controlan el proceso de diseño y producción de su casa), así como en los sectores de más bajos ingresos (en los que las familias viven y autoconstruyen su vivienda de

forma simultánea y paulatina durante muchos años).

Por Producción Social de la Vivienda y del Hábitat (PSVH) se entienden los procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro.

La preocupación creciente por la sostenibilidad de la vivienda se manifiesta con fuerzas variables y a través de diferentes mecanismos en cada una de estas tres modalidades de producción.

Primero se expresa en el sector de la producción social a través de personas con un nivel de ingresos elevado, que reaccionan a la crisis medioambiental proponiendo soluciones experimentales, únicas, que en algunos casos se vuelven ejemplares.

La comunidad ecológica de Los Guayabos, creada en 1981 se localiza en el fraccionamiento con el mismo nombre en Zapopan, Jalisco. Su concepción general y las cerca de 50 viviendas que contiene ilustran este tipo de iniciativas visionarias. El propio nombre del proyecto muestra el énfasis en los aspectos

ecológicos (ambientales) y sociales de la sostenibilidad.

Al mismo tiempo hay un reconocimiento creciente en el ámbito académico y de las organizaciones de la sociedad civil de los rasgos de sostenibilidad presentes en la vivienda vernácula tradicional, por su adecuación al clima del lugar, por el aprovechamiento de los recursos locales y por su rol en la identidad cultural de los pobladores. Los materiales y las técnicas de construcción tradicionales son apreciados dentro de un sistema en el cual la arquitectura se relaciona con el territorio y con la cultura local.

A pesar de que los materiales locales y poco industrializados suelen tener el menor impacto ambiental, construir con materiales locales es nadar a contracorriente. La industria de la construcción deja poco oxígeno para estas iniciativas. El marco normativo y las políticas públicas favorecen los materiales industrializados, orillando a la construcción con materiales locales al umbral de la ilegalidad y las culturas constructivas locales al olvido.

En la PSVH hay viviendas contemporáneas que se inspiran en la inteligencia contenida en

las culturas constructivas tradicionales. También hay organizaciones que colocan en el centro de sus ocupaciones la producción de un hábitat sostenible en relación estrecha con la recuperación de estas culturas. Así, por ejemplo, están las organizaciones que integran la Red MesoAméri-Kaab², como Copevi, el Instituto Mexicano para el Desarrollo Comunitario (IMDEC), la Cooperación Comunitaria y la Universidad del Medio Ambiente.

Si bien todos los aspectos de la triada de la sostenibilidad son indispensables, en este caso la balanza se inclina más hacia lo social y lo ambiental. También podemos hablar de vivienda sustentable cuando la producción involucra sectores de bajos ingresos económicos (los que no son "sujetos de crédito"), bajo un concepto más amplio de recursos, en el que se valoran las habilidades de las personas, los materiales locales y reciclados, el tejido social. En estos casos prevalecen los aspectos sociales y económicos.

Ante el efecto compuesto de la penetración paulatina de las ideas de sostenibilidad en el imaginario colectivo y de las políticas internacionales y nacionales que buscan atender la problemática del cambio climático, se crean mecanismos que permiten dar el salto de escala hacia las grandes constructoras y hacia la producción privada.

La sostenibilidad consigue una presencia cada vez más explícita en las agendas de los organismos nacionales de vivienda, siempre con la inercia de las grandes máquinas, con la prudencia de quien mide los riesgos, con una visión tecnológica y con el respaldo de recursos económicos de fondos nacionales e internacionales.

Al inicio, al *business as usual* (lo de siempre) se le añaden pequeños aditamentos tecnológicos. Luego, las tecnologías se diversifican y empujan la industria hacia adelante. Soluciones que hace 30 años eran de vanguardia, hoy pertenecen a la corriente principal (como los focos ahorradores, el calentador solar, los biodigestores).

En la producción privada de vivienda lo social queda supeditado a lo económico.



¿CÓMO SABEMOS SI UNA VIVIENDA ES SUSTENTABLE?

Cuando se mantiene la lógica de las culturas constructivas locales, esta da una idea cualitativa acerca de la sostenibilidad de un proyecto o proceso. Para respuestas cuantitativas se están desarrollando y actualizando herramientas y metodologías que permiten poner en relación las decisiones de diseño y de construcción con los impactos ambientales y económicos de los proyectos. Estos esfuerzos esquivan a menudo la medición de los impactos sociales, aunque hay una constante evolución hacia herramientas de evaluación más integrales.

En el ámbito de la vivienda mercantil hay cada vez más interés por los estándares de construcción sostenible asociados a sistemas de certificación y etiquetas, que permiten evaluar y reconocer el desempeño de las viviendas según determinados criterios. Algunos de estos instrumentos que tienen presencia en México son: Vida Integral del Infonavit, EDGE³, LEED for Homes⁴, Passivhaus⁵.

PROGRAMAS Y PRODUCTOS FINANCIEROS PARA VIVIENDA SUSTENTABLE

Una forma de incentivar la producción de vivienda sustentable a gran escala, es la existencia en México de algunos programas y productos financieros, como la Hipoteca Verde (Infonavit), la NAMA para la vivienda Sustentable en México (Conavi) y Ecocasa (SHF).

EN CONCLUSIÓN

A cada forma de producción de vivienda le corresponde un determinado entendimiento de la sostenibilidad y este es un concepto dinámico. En el ámbito de la tecnología, lo que ayer era de vanguardia, mañana será de uso común. La producción privada tiene un gran potencial para empujar esta transformación de la industria hacia soluciones más sostenibles. Al mismo tiempo tiene el reto de reforzar el aspecto social poniendo a los habitantes en el centro de todo proyecto, así como ampliando el concepto de vivienda al de hábitat, además tomando en cuenta los usos y costumbres, así como la identidad cultural de cada lugar.

Cada día trae la posibilidad de encontrar mejores soluciones y de empujar las barreras tecnológicas, económicas e ideológicas hacia un abordaje cada vez más integral.

Fuentes

Ortiz, Enrique. *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*. Misereor, Ciudad de México, 2012

² La Red MesoAméri-Kaab es una plataforma activa conformada por 32 organizaciones, instituciones y profesionales de México, Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua y Costa Rica que promueven procesos de producción y gestión social del hábitat bajo la visión de valorar y recuperar las culturas constructivas ancestrales que a lo largo de los siglos han demostrado autonomía y sostenibilidad en la región.

³ EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), creado por el United States Green Building Council (USGBC).

⁴ LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), creado por el USGBC.

⁵ *Passivhaus* (del alemán "casa pasiva"), estándar de construcción creado por el Instituto de Vivienda y Medio Ambiente alemán.



SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA EN ADMINISTRACIÓN DE CONSTRUCCIÓN



- Coordinación de la construcción.
- Administración del costo.
- Estudios de factibilidad técnica y económica.
- Gerencia de proyectos.

- Ingeniería de valor.
- Administración del tiempo.
- Aseguramiento de calidad. (Supervisión de campo).
- Ingeniería de costos.

- Auditoría técnica.
- Procuramiento de bienes y servicios.
- Diseño arquitectónico.

CONSTRUCTION MANAGEMENT CONSULTANTS

aconsa.com.mx

Cádiz No. 59 2º piso Col. Insurgentes Mixcoac
Déleg. Benito Juárez, C.P. 03920, CDMX
Tel. (55) 55 24 93 71 al 73
aconsa@aconsa.com.mx

