

Desarrollo Urbano Sustentable, la siguiente tarea

- De no promoverlo, el riesgo para el país es el deterioro en la calidad de vida de los habitantes de las ciudades
- Invertir en la sustentabilidad no debe ser visto como un gasto sino como un beneficio a futuro para las ciudades y para las desarrolladoras que la impulsan

Por Litzian P. Belmont

México por muchos años tuvo un crecimiento ordenado pero la explosión demográfica de las últimas décadas rebasó la capacidad, infraestructura y servicios de sus grandes ciudades; puso en evidencia la falta de planeación en el tema de desarrollo urbano y la problemática se ha acentuado año con año.

"Todas las ciudades crecen, unas más, unas menos y lo hacen ordenada o desordenadamente. Sin embargo, el crecimiento de una ciudad considera varios aspectos, el primero es el crecimiento económico, al crecer las fuentes de trabajo crece la demanda de satisfactores para la población como son: vivienda, servicios, industria, educación, salud, recreación.

"Cubrir esas demandas se logra de dos maneras, la primera, a través de una planeación ordenada en la cual autoridades municipales y gubernamentales planean los servicios públicos, los usos de suelo y orientan el crecimiento de una ciudad a los mejores puntos en base a un crecimiento eficiente y sostenible, aquí las autoridades funcionan como aglutinadores de propuestas entre la iniciativa privada y los diferentes sectores, dando como resultado ciudades con mayores eficiencias en mantenimiento de servicios, tránsito, infraestructura, comunicaciones y una mayor calidad de vida.

"La segunda es por medio de una planeación urbana reactiva, mejor dicho caracterizada por la nula planeación de la ciudad; en ella las autoridades se dedican a cubrir necesidades que la población requiere de una manera urgente, a costos excesivos, para la ciudad y sobre todo para la calidad de vida de sus habitantes y del valor de sus viviendas", explicó Sergio Leal Aguirre, vicepresidente de la CANADEVI Delegación Valle de México.

En el país se observan ambos crecimientos, hay claros ejemplos de lo bien y lo mal planeado. Debe corregirse a tiempo el crecimiento desordenado, deben hacerse ciudades con visión de corto, mediano y largo plazo.

De ahí la importancia de impulsar en todo el país, a través del desarrollo de la vivienda, el desarrollo urbano sustentable, la planeación urbana, una mejor calidad de vida y, por consiguiente, la plusvalía de las viviendas, la competitividad y productividad de las ciudades.

De acuerdo con el arquitecto Leal Aguirre, "cuidando una planeación urbana sustentable se podrá ubicar a la industria, el comercio, la vivienda, las áreas verdes y recreativas en los lugares más óptimos para que se entrelacen con el crecimiento de los servicios, responsabilidad de municipios y gobiernos estatales, que deben darles mantenimiento continuamente", reconoció.

Diego Quintana Kawage, director general de Viveica, señaló que "el desarrollo urbano sustentable es exigible porque existen en el mundo las tecnologías para lograr ahorros en energía eléctrica, agua y gas, para usar y reutilizar el agua, para recolectar los residuos de los desarrollos habitacionales.

"Se han desarrollado conjuntos que una vez terminados, lejos de dejar beneficios a la comunidad y a los municipios en los cuales se desarrollaron, dejan graves problemas como es el caso de la recolección de basura, la falta de mantenimiento y la pérdida de valor de las viviendas en el mercado".

Al respecto, Víctor M. Borrás Setién, director general del Infonavit, reconoció que el tema de sustentabilidad es, para el Instituto, un factor crucial, tan es así que éste tiene ya un área especializada en el tema, encabezada por Víctor Pérez.

El objetivo es brindar una mejor calidad de vida a los acreditados que adquieren una casa financiada por un crédito del Infonavit, dijo.

Quintana Kawage, resaltó que Viveica está enfocando sus proyectos hacia un mayor volumen de casas, en los cuales el desarrollo urbano es un factor primordial. "A través de trazas urbanas radiales y no reticulares buscamos generar desarrollos que desincentiven el uso del auto e incentiven el





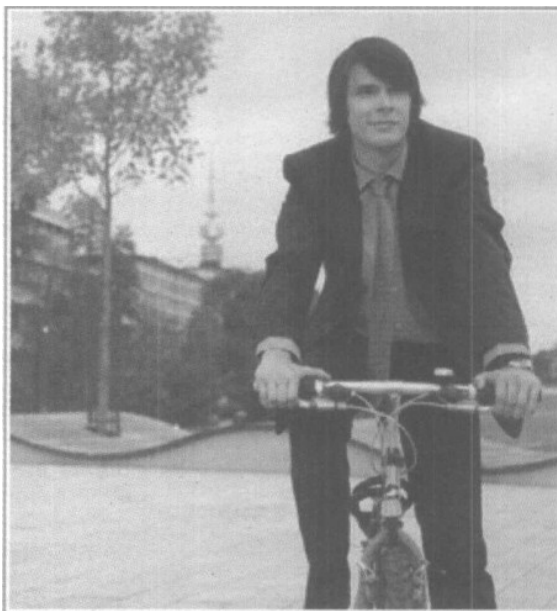
de la bicicleta, que sean más amigables con el peatón. Con este diseño urbano sustentable, los puntos comunes dentro de los desarrollos como son las áreas verdes, las áreas de esparcimiento, las paradas del transporte público, las escuelas, los comercios quedan a menores distancias desde cualquier punto”, mencionó.

Dos de los desarrollos de la empresa califican para lo que el Gobierno Federal define como Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS):

a. Son áreas de desarrollo integralmente planeadas que además de representar una expansión física de la ciudad, contribuyen al ordenamiento territorial de los estados y municipios y promueven un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable, generando espacios públicos suficientes en beneficio de sus habitantes.

b. Son el motor del desarrollo regional, donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos constituyen el soporte para el desarrollo de proyectos económicos estratégicos generadores de empleo y detonadores de la economía de una región, considerando las prioridades y estrategias nacionales y regionales.

En los DUIS participan los gobiernos federal (la SHCP, la Sedesol, Semarnat, Sener, SHF, Infonavit, Banobras, Conavi, Fovissste, Fonatur, Nafinsa y **Conagua**), estatal y municipal, desarrolladores y propietarios de tierra, que se integran a los centros urbanos existentes (no se desarrollan de manera desarticulada



Fecha 08.06.2009	Sección Canadevi	Página 12-13
---------------------	---------------------	-----------------

o como "ciudades dormitorio"). Facilitan la provisión eficiente de servicios públicos y ayudan a reducir los daños al medio ambiente a través de enotecnias como una de las alternativas.

Uno de los DUIS se ubica en el municipio de Apodaca, Nuevo León y el segundo en el municipio de Medellín en Veracruz, señaló Quintana Kawage.

La implementación de tecnologías de vanguardia necesarias para hacer sustentable un desarrollo habitacional, cierto, representa una inversión adicional para las empresas, pero también es un valor agregado para su fuerza de venta y que además genera una mayor plusvalía de las viviendas que lo integran.

El director general de Viveica, afirmó que "las grandes desarrolladoras pueden incidir en la promoción y la oferta de la vivienda sustentable porque son las únicas que pueden generar los proyectos de un tamaño tal que les permite absorber los costos adicionales en los que se incurren para darle a la vivienda las características de sustentabilidad. En ViveICA consideramos que un buen diseño urbano es aquel que va a ayudar a mejorar la calidad de vida de la gente que lo utilice y lo viva y que va a durar y se va a incorporar de manera armoniosa a las manchas urbanas".

Ismael Plascencia Núñez, presidente nacional de la CANADEVI, por su parte agregó que si bien la incidencia en este tema de las grandes desarrolladoras es mucho mayor, las pequeñas y medianas tienen oportunidad de desarrollar esquemas de participación en los cuales se integren un buen número de ellas para adquirir una importante reserva de tierra, con buena ubicación, en la cual se asignen zonas específicas para vivienda, escuelas, áreas verdes, transporte, servicios y demás, es decir, se detone un desarrollo urbano sustentable.

"Si se suman estos macro desarrollos, el impacto en las ciudades mexicanas será cada vez más evidente, cada uno puede hacer su aportación en este tema crucial para México y para el mundo, debemos avanzar en él para tener ciudades más competitivas y más productivas", indicó Plascencia Núñez.

El director general del Infonavit, por su parte, consideró que los Organismos Nacionales de Vivienda pueden incidir de forma muy marcada en el tema de sustentabilidad, aunque reconoció que también, en el caso del Instituto, éste tiene limitaciones porque en general, actúa como gestor, facilitador, coordinador y promotor de que sucedan cosas que no necesariamente son responsabilidad suya.

Por su parte, Sergio Leal, añadió que "un desarrollo de 5 mil a 25 mil viviendas o incluso más es ya un macro desarrollo, el cual debe contemplar que van a habitarlo, entre 20 mil y 100 mil personas, de ahí

la imperiosa necesidad de tener una planeación urbana. Pero comúnmente, por la gran extensión de tierra requerida, están ubicados en las periferias de los pueblos o ciudades y no tienen acceso a servicios para abastecer esas necesidades y el desarrollador debe encontrarles solución junto con las autoridades".

Cabe mencionar que, además de Viveica, otras grandes desarrolladoras como son Urbi y Geo, promueven desde hace un par de años este tipo de desarrollos integrales y a ellas se están sumando otras más.

Fecha 08.06.2009	Sección Canadevi	Página 12-13
---------------------	---------------------	-----------------

Sergio Leal, consideró que las políticas actuales en la materia nunca van a ser suficientes ya que las generaciones van cambiando y el mundo cambia constantemente, pero creo, señaló, que estamos en la línea de cómo hacer las cosas mejores; la labor de la CANADEVI nacional y de la Delegación Valle de México de conjugar las políticas y necesidades de los gobiernos y desarrolladores ha ayudado mucho a tener desarrollos más eficientes", resaltó.

Víctor Borrás puntualizó que "los desarrolladores de vivienda no deben ver como un gasto el tema de sustentabilidad ni como un esfuerzo inútil, sino como una inversión pero, principalmente, como una serie de actividades que en el futuro serán muy importantes y van a generar desarrollo económico y rentabilidad para sus empresas".

Los avances en este tema se conocerán poco a poco, lo interesante será en un futuro cercano medir su impacto real en la calidad de vida y en el desempeño de las ciudades, donde se desarrollen estos proyectos.

