

Desarrollo inmobiliario sostenible...

Impacto ambiental y social

Por *Jorge Kanahuati

Las señales que indican que el desarrollo inmobiliario sostenible es mucho más que una moda pasajera se acumulan en varios lugares del mundo, y es muy probable que en México gradualmente se incorporen marcos regulatorios y mecanismos de mercado orientados a favorecer este tipo de desarrollo inmobiliario con viabilidad económica, ambiental y social.

La relevancia del desarrollo inmobiliario en el contexto del desarrollo sostenible se justifica por sus significativos impactos económicos, ambientales y sociales, los cuales se relacionan con varios temas que inician con la selección, frecuentemente inadecuada desde una perspectiva de sostenibilidad ecológica y viabilidad urbanística, del sitio donde se realizará el desarrollo.

Un segundo tema es el del uso y saneamiento del agua en sistemas que por lo general no capitalizan la precipitación pluvial, ni los posibles usos secundarios y terciarios que permiten obtener importantes ahorros de este preciado recurso. Un tema más es el del muy ineficiente consumo de energía que rara vez proviene de fuentes renovables, por lo que se fomenta la emisión de gases efecto invernadero que inciden en el cambio climático. Otro tema se relaciona con la utilización de numerosos materiales, tanto en la estructura como en los interiores de una edificación, que además de provocar efectos negativos en la base de capital natural y en la integridad de nuestros ecosistemas, afectan la salud y productividad de los ocupantes del inmueble.

El sorprendente crecimiento del desarrollo inmobiliario sostenible en Estados Unidos en años recientes puede atribuirse en gran medida al éxito del sistema voluntario de certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) administrado por el U.S. Green Building Council. La penetración de este sistema en el mercado de nuestro país vecino se manifiesta con claridad en las regulaciones a nivel federal, estatal y municipal que obligan a los constructores de obra

A. Duke University Ciemas / www.buelldoor.com
 B. Lake Wood / www.opuscorp.com
 C. Folsom Dore apartments / www.dbarchitect.com



www.greenapplemap.org



pública a realizar sus proyectos de tal manera que sean certificables. Aunque los proyectos privados aún no enfrentan esta obligación, existen ya iniciativas orientadas en este sentido en algunas localidades.

Esta dinámica nos permite anticipar la transición de un sistema inicialmente voluntario hacia un nuevo estándar obligatorio para gran parte de los participantes del sector en los próximos años.

Adicionalmente, han surgido algunas iniciativas que buscan elevar el grado de sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios, por encima de los niveles requeridos por

el sistema LEED, como lo ilustran el reciente proyecto denominado The Living Building Challenge, así como los proyectos que se desarrollan con el avanzado concepto

sistémico denominado diseño regenerativo que impulsan equipos especializados como Regenesis Group.

El desarrollo inmobiliario sostenible no necesariamente implica mayores costos y su desempeño económico a lo largo del ciclo de vida del inmueble supera con cre-

ces al de un proyecto equivalente realizado de manera convencional. Aún prevalece cierta resistencia para incluir consideraciones relacionadas con el ciclo de vida de un inmueble en su análisis económico, manteniendo el enfoque exclusivamente en la inversión inicial requerida. Sin embargo, esto no se justifica al ver cómo el análisis económico de otros activos con ciclos de vida mucho menores contempla normalmente factores relacionados con el ciclo de vida además del costo inicial. Al adquirir un automóvil es común considerar, además del precio de lista, la eficiencia en el consumo de gasolina y los costos de las refacciones, la prima del seguro, la tenencia y los servicios de mantenimiento. Asimismo, al adquirir una computadora se toman en cuenta varios factores:

desde la configuración de sus diversos componentes como lo son la marca y velocidad del microprocesador, hasta la capacidad de almacenamiento en disco duro y la memoria RAM, así como los diversos dispositivos y programas incluidos.

Para impulsar el desarrollo del sector inmobiliario sostenible en México será de gran ayuda contar con un sistema de certificación local adaptado a las realidades del sector de la construcción en nuestro país.

En este contexto, no resulta lógico ignorar los ahorros sustanciales de agua, energía, materiales y mantenimiento, así como los beneficios en la salud y productividad de los ocupantes de un inmueble que se generarán a lo largo de un ciclo de vida mucho mayor al de un automóvil o una computadora.



Para impulsar el desarrollo del sector inmobiliario sostenible en México será de gran ayuda contar con un sistema de certificación local adaptado a las realidades del sector de la construcción en nuestro país. Será conveniente diseñar un sistema práctico que pueda alinear las fuerzas del mercado para facilitar su adopción por los diversos grupos de interés que participan en nues-

tra industria. Es también muy importante incrementar el número de profesionales con conocimientos sólidos de los temas de diseño y construcción sostenibles para generar una masa crítica con la fuerza para llevar estas prácticas a un nivel de mayor difusión. En México, diversas universidades brindan diplomados de sustentabilidad, las cuales contribuyen a la formación del capital humano con habilidades para desarrollar proyectos en equipos interdisciplinarios con un enfoque sistémico. ▣



Georgia Tech / www.gatech.edu

* Jorge Kanahuati es director general de Enlaces Ambientales (EA) empresa de consultoría que ofrece servicios estratégicos para el desarrollo de proyectos sostenibles. La experiencia internacional de esta empresa integra el manejo interdisciplinario de las prácticas convencionales de negocio con innovadores conceptos de sustentabilidad en varios nichos de mercado entre los que se incluyen el desarrollo inmobiliario sostenible y la construcción ecológica. EA participa en el Consejo Mexicano de Edificación Sustentable (CMES), US Green Building Council (USGBC), International Initiative for a Sustainable Built Environment (IISBE) y Urban Land Institute (ULI). Jorge es codirector del Programa de Construcción Ecológica de A World Institute for a Sustainable Humanity (A W.I.S.H.) donde también es miembro del consejo directivo. Es un profesional acreditado en el sistema LEED® del USGBC con licenciatura en Economía de la Universidad Iberoamericana y maestría en Análisis de Ecosistemas y Administración de University of Warwick complementada con el programa Ecology of Commerce and The Natural Step del Schumacher College.



ProLogis en México y en el mundo



ProLogis es el desarrollador de naves industriales más grande a nivel mundial con más de 39 millones de metros cuadrados en 80 ciudades de Norteamérica, Europa y Asia.

MONTERREY
+52 (81) 1253-8686

■ **REYNOSA**
+1 (956) 688-2815

■ **CD. JUAREZ**
+1 (915) 298-6607

■ **TIJUANA**
+52 (664) 647-3020

■ **GUADALAJARA**
+52 (33) 3770-2316

■ **MEXICO CITY**
+52 (55) 5093-2927