

La economía de lo verde

Por *Jean Michel Colonnier

El subsidio a la electricidad y una evaluación poca sofisticada de los edificios por parte del sector inmobiliario en México son algunos obstáculos que se pueden solucionar de forma viable para mitigar su impacto ambiental.

A 40 años de los primeros índices de alarma que señalaban los problemas ambientales globales, seguimos con los mismos argumentos que impiden actuar para contrarrestarlos. Si los fundamentos de los paradigmas ecológicos están basados en lograr una mayor eficacia en el uso de energía y materiales, el mercado tendría que adoptar sus soluciones, pero el modelo económico no es completo para reconocerlo.

El sector inmobiliario, uno de los grandes generadores de basura en el mundo y consumidor de recursos naturales, casi nada está haciendo al respecto. Si bien se dispone de pocas estadísticas sobre el impacto ambiental de las edificaciones en México, se estima que éste es considerable, debido a que las edificaciones comerciales y residenciales se ubican entre los principales consumidores de electricidad, materias primas y reservas de agua potable.

La legislación mexicana, en esta materia, ha atacado ciertas áreas de impacto local e inmediato, como el uso del agua en la Ciudad de México y en otras, la probabilidad de cambio es casi nula, a pesar de que es fundamental, debido a la influencia que tienen los grandes capitales sobre los actores políticos.

En Estados Unidos existe un organismo, United States Green Building Council (USGBC) que desarrolló un sistema de medición y evaluación del impacto ambiental de la industria de la construcción conocido como Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), el cual constituye una buena referencia, aunque lo recomendable es crear uno adaptado a las necesidades de México a largo plazo, tal como lo hizo recientemente el gobierno canadiense.

Aún no existe una legislación que solicite el que se cumpla esta norma; sin embargo, el sello de certificación que otorga el organismo para edificaciones es un símbolo de orgullo para las compañías que las merecen y una oportunidad de mercadotecnia a nivel mundial. LEED organiza los esfuerzos de diseño en cinco categorías: el impacto al ambiente inmediato, uso de energía, agua y materiales, así como calidad de aire interior.

Fotografía: Gerardo Saavedra

LEED en México... Obstáculos y soluciones

De los cinco temas, el más importante en su impacto a nivel mundial es el uso de energía. En México surgen tres problemas fundamentales para que el modelo económico responda de manera eficaz.

1 El subsidio de la energía eléctrica es un obstáculo para volver eficientes los sistemas. Si un gobierno decide subvencionar el costo de la electricidad, no puede esperar que los consumidores hagan un esfuerzo por ahorrar. En este caso se tendrían que encontrar otros mecanismos para forzar la reducción en el consumo, como eliminar los subsidios y compensar a los sectores más vulnerables para que todos los consumidores se encontraran con la misma necesidad de buscar la racionalización de uso de energía.

2 El segundo obstáculo es la diferencia de tarifa que se mide en alta o baja tensión. En el primero de los casos las tarifas son más económicas que en el segundo, ya que para medir en alta tensión se requiere de un solo usuario con una elevada necesidad de consumo, lo que significa que tiene grandes descuentos en su tarifa eléctrica. Esta medida es un subsidio a las grandes empresas que constituye una aberración que orienta a los desarrolladores a buscar la forma de obtener una medición en alta tensión y no la eficacia en el uso de energía.

3 La evaluación de los edificios en el mercado es el tercer obstáculo. Cuando un proyecto tiene un inquilino predeterminado y se realizan estudios de costos del ciclo de vida de los sistemas, la mayoría de las estrategias de ahorro de energía se implementan basadas, exclusivamente, en el costo beneficio, sin tomar en cuenta otras mejoras que redundan en la calidad de vida para los usuarios, como el diseño de espacios que aprovechan el uso de luz natural.

La mayoría de las edificaciones están construidas de manera especulativa y se diseñan con requerimientos genéricos basados en la experiencia previa del mercado. En estos casos, el argumento verde es mucho más difícil de promover, ya que la variación en precio de venta o renta no toma en cuenta los ahorros operativos de manera importante. Ubicación, costo por m², financiamiento y la apariencia del edificio son los datos principales que se consideran.

El tema más preocupante en la Ciudad de México es el uso de agua. En esta materia la legislación local es muy fuerte y la mayoría de las medidas se implementan de manera natural en el mercado, como grifos y baños de bajo consumo, plantas de tratamiento de agua y re-uso de agua pluvial. De hecho, la mayoría de las edificaciones nuevas en la ciudad podrían tener gran parte de los créditos en la sección LEED sobre uso de agua. Como con la energía, el subsidio al agua se convierte en un obstáculo para la racionalización de su uso y para establecer medidas más severas.

En cuanto al uso de materiales, minimizar el uso de materia prima es fundamental para hacer más viable la industria inmobiliaria. En este campo lo que desquicia el modelo económico es el subsidio a la basura o lo que implica deshacerse de ella de manera ecológica. Este costo no es tomado en cuenta cada vez que un camión de basura se llena de desechos de obra, de estructuras demolidas o de materia que podría ser reutilizada. Si el costo real de la basura se cobrara, se impulsaría otra actitud y una nueva industria hacia el re-uso de materiales y de materia prima.

En lo que respecta al tema del impacto al entorno inmediato, la mayoría de las medidas tienen que ver con el uso de suelo y cuestiones urbanas. La última categoría, control y calidad de aire interior se refiere a un control de los contaminantes potenciales durante el proceso de construcción. Pocas obras en México tienen la disciplina para llevar a cabo este nivel de control, ya que existe un rezago en la capacitación y educación de los trabajadores de la industria de la construcción, a quienes es fundamental educarlos y pagarles mejor para estar en posición de exigir el nivel de calidad que las obras de hoy requieren.

Es un aspecto fundamental hacer énfasis en la necesidad de que la industria inmobiliaria evalúe de manera más crítica y precisa la calidad de las edificaciones. Se cuenta con la tecnología y los recursos económicos para casi todas las medidas imaginables, sólo falta el liderazgo para implementarlas. ▮

* El arquitecto canadiense Jean Michel Colonnier es director del despacho Colonnier y Asociados. Fue director del despacho americano HOK México, donde encaminó el desarrollo de la nueva generación de edificios de oficinas en México con los diseños de Torre Esmeralda II y III, Punta Santa Fe, Torre Ángel (HSBC), Edificio Ford en Santa Fe y Palmas 100.