

La apuesta para el desarrollo inmobiliario:

# Recuperación de ríos urbanos

Por \*Manuel Perló



Río Cheonggyecheon en Seúl, Corea del Sur. >



La recuperación de ríos urbanos en diversas ciudades del mundo está brindando beneficios: desde el abastecimiento de agua, la creación de espacios recreativos, la recuperación de ecosistemas, hasta el mejoramiento del paisaje urbano bajo un enfoque sustentable. Con una visión de responsabilidad social y ambiental, el sector inmobiliario en México debería darle atención a este tipo de proyectos urbanos que cada día ganan mayor importancia con lo que se demostraría que los negocios también pueden ser compatibles con el desarrollo sustentable.

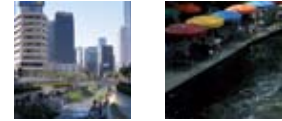


Río Tietê, Sao Paulo, Brasil.

Cada día vemos multiplicarse en diferentes ciudades del mundo los proyectos exitosos de recuperación de ríos urbanos. Estos van desde los clásicos esfuerzos de limpieza y descontaminación del Támesis, Danubio y Sena emprendidos desde los años sesenta en Londres, Viena y París; pasando por el rescate de viejos y deteriorados puertos fluviales como Nueva Orleans y Buenos Aires ubicados en el Mississippi y el Río de la Plata, hasta llegar en nuestros días a proyectos sumamente ambiciosos que buscan replantear las relaciones entre los sistemas fluviales y su entorno urbano.



Río Tietê, Sao Paulo, Brasil.



Entre los más recientes y espectaculares proyectos de recuperación de ríos urbanos se encuentran: El rescate del río Tietê, el más importante de Sao Paulo, Brasil, que se inició en 1999 y constituye el proyecto ambiental más ambicioso de este país sudamericano, apoyado por un presupuesto de más de mil millones de dólares. El res-

cate del río Cheonggyecheon en Seúl, Corea del Sur, emprendido en el 2002 por el alcalde Lee Myung Bak y que consistió en derribar una vía elevada de seis carriles construida sobre un cauce fluvial, desentubar el río y construir un espectacular parque lineal de ocho kilómetros y 800 metros de ancho.



Río Santa Lucía, Monterrey, N.L.

Recientemente en la Ciudad de los Ángeles, California, se dio a conocer un ambicioso proyecto de restauración del Río Los Ángeles, el cual contará con una inversión programada de más de 2,000 millones de dólares, mediante el cual se planea construir a lo largo de casi 50 kilómetros un conjunto de parques, de oficinas corporativas y viviendas, así como retirar el concreto que cubre el cauce del río para devolverle su fisonomía natural. En Monterrey, Nuevo León, destaca el rescate del Río Santa Lucía, que incluye paseos por el mismo, áreas recreativas y de servicios, cuyo costo total será de 3,000 millones de pesos, de los cuales el gobierno financiará 2,000 millones de pesos y los inversionistas privados otros 1,000 millones.

En Monterrey, Nuevo León, destaca el **rescate del Río Santa Lucía**, que incluye **paseos por el mismo, áreas recreativas y de servicios**, cuyo costo total será de **3,000 millones de pesos**, de los cuales el **gobierno** financiará 2,000 millones de pesos y los **inversionistas privados** otros 1,000 millones.

Es indudable que después de muchos años de considerar a los ríos urbanos como causa de inundaciones, problemas sanitarios, fuente de malos olores y sinónimo de deterioro, lo que llevó en muchos gobiernos a emprender su entubamiento (el caso de la Ciudad de México es uno de los más conocidos), el enfoque ha cambiado. Hoy día, ha comenzado a ganar terreno entre gobiernos, planificadores urbanos, arquitectos del paisaje y los residentes urbanos la noción de que los ríos urbanos pueden proporcionar múltiples beneficios como el abastecimiento de agua, la recarga de acuíferos, la creación de espacios recreativos, la recuperación de ecosistemas y el mejoramiento del paisaje urbano.

Un sector que se ha beneficiado de esta tendencia son los desarrolladores inmobiliarios. Con la recuperación de las vastas superficies que se encontraban ocupadas por viejas y anticuadas instalaciones portuarias o fabriles, o por zonas de vivienda muy precaria, se han liberado millones de metros para la inversión inmobiliaria. Los desarrolladores de corporativos, vivienda, centros comerciales, hoteles y centros de convenciones han encontrado un espacio muy atractivo y rentable para sus inversiones.

Existen varios ejemplos, uno renombrado a nivel internacional es el río San Antonio, de la ciudad del mismo nombre, en Texas, que concentra los mejores hoteles, restaurantes y corporativos de oficinas en la zona conocida como el River Walk. Otro caso destacado lo encontramos en el río Chicago, en la ciudad del mismo nombre, que por muchos años fue sinónimo de contaminación y deterioro y después de una exitosa recuperación, se ha convertido en el sitio más disputado de las operaciones inmobiliarias más importantes en

oficinas y vivienda. En estos momentos la famosa firma de arquitectos Skidmore, Owen y Merrill está construyendo en la ribera del río para el magnate Donald Trump uno de los rascacielos más altos de la ciudad, la Trump International Hotel and Tower.

Es importante, sin embargo, tener en cuenta que estos beneficios no pueden darse si la actividad inmobiliaria no es perfectamente compatible y armónica con un manejo integral, sustentable y planificado del río en toda su extensión. En otras palabras, la inversión inmobiliaria debe cumplir con una normatividad muy precisa y estricta que determine cuáles son las áreas que deben quedar libres de toda construcción, cuáles tienen potencial para su desarrollo, qué usos de suelo y densidades son permitidos y qué tipo de regulaciones de orden sanitario e hidráulico deben cumplirse.

La posibilidad de **recuperar en México ríos urbanos para convertirlos en fuentes de abastecimiento de agua, espacios recreativos, de orgullo e identidad ciudadana, y también para estimular las inversiones, así como la creación de empleos, es una tarea realista y urgente.**

Todas estas normas, que deben aplicarse igualmente para todos los usuarios potenciales, tienen que definirse a partir de un plan maestro de manejo muy bien elaborado. Estos planes deben ser el producto de un conocimiento científico exhaustivo de carácter multidisciplinario, de una planeación participativa y del involucramiento de todos los actores sociales, económicos y gubernamentales que viven o son responsables de una cuenca o que tienen interés en la misma. Sin estos instrumentos, los proyectos de recuperación pueden llevar a terribles fracasos o limitarse a intervenciones cosméticas que no resuelven la problemática de una manera sustentable.



Río Chicago, Chicago, Illinois, EE.UU.



Río San Antonio, San Antonio, Texas, EE.UU.

En nuestro país hemos degradado y acabado con gran parte de los ríos urbanos. Pero la posibilidad de recuperar muchos de ellos y convertirlos en fuentes de abastecimiento de agua, espacios recreativos, de orgullo e identidad ciudadana, y también para estimular las inversiones así como la creación de empleos, es completamente realista y diría que hasta urgente, en un momento en el que el cuidado y uso racional del agua se hacen cada vez más necesarios debido al agotamiento de acuíferos, al elevado costo de importar el agua de fuentes lejanas y también por el inminente efecto que ejercerá el cambio climático sobre nuestras ciudades.

Con una visión de responsabilidad social, ciudadana y ambiental y, por qué no, como una inversión rentable, el sector inmobiliario en México debería darle mayor atención a este tipo de proyectos urbanos que cada día ganan mayor importancia. Con esto se demostraría que los negocios inmobiliarios también pueden ser compatibles con el desarrollo sustentable de nuestras ciudades y no su enemigo, como ha ocurrido con tanta frecuencia. ▣

<sup>9</sup> Manuel Perló Cohen. Actualmente es Director del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad-UNAM. Economista, egresado de la Facultad de Economía de la Universidad Nacional Autónoma de México y Doctor en Planeación Urbano-Regional por la Universidad de California-Berkeley. Fue integrante del Secretariado del Comité Internacional de las Naciones Unidas para la Prevención de Desastres. Ha impartido clases en la UNAM, UAM, en las Universidades de California-Berkeley, Stanford y Javeriana de Colombia.

Ha publicado seis libros propios, cuatro compilados, 35 capítulos en libros y 25 artículos en publicación especializada, entre otros. Su último libro es "¿Guerra por el agua en el Valle de México? Ha participado en numerosos programas de televisión y radio. Cuenta con más de 135 participaciones en seminarios, foros, talleres y mesas redondas nacionales e internacionales. Actualmente participa en el rescate del río Magdalena de la Ciudad de México.