

Las desarrolladoras de vivienda, ¿sí son verdes?

Las desarrolladoras de vivienda han impulsado la economía del país, generando fuentes de empleo y literalmente haciéndose cargo de la conformación de las ciudades, construyendo viviendas al por mayor sin gran dificultad para la obtención de permisos de construcción, justo eso es lo que las ha empoderado y les ha permitido expandirse hasta construir fraccionamientos hasta las partes más lejanas de una ciudad. Una desarrolladora de vivienda, es una empresa que se encarga de buscar oportunidades para llevar a cabo proyectos de vivienda, es decir encontrar la tierra para construir el desarrollo o fraccionamiento, realiza la tramitología correspondiente ante las autoridades de gobiernos, crea lotes de construcción y todo lo necesario para que las viviendas cuenten con servicios públicos como drenaje, electricidad y agua (Grupo GOVA, 2020).

En México se construyó el primer gran conjunto habitacional llamado Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA) en la colonia del Valle en 1949, dicho proyecto estuvo encabezado por el Arquitecto Mario Pani, quien se encargó de expandir este concepto de ciudad dentro de una ciudad; se considera así, ya que sus obras estuvieron inspiradas en las ideas del arquitecto suizo-francés Le Corbusier que adoptaba un sistema urbanístico-arquitectónico de edificios altos, dejando terreno libre para utilizarse en jardines, un centro escolar, locales para comercios, lavandería, guardería infantil y dispensario médico (Esquivel, 2008).

Actualmente, en gran parte del país se continúa construyendo bajo ese esquema habitacional, agregando como elemento adicional al desarrollo sustentable. Dicho concepto surgió en el año 1987, redactado por la ONU, a cargo de la Doctora Gro Harlem Brundtland, y que se llamó originalmente "Nuestro Futuro Común". Este consiste en satisfacer las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras; es decir, que la población experimente el progreso de la economía, medio ambiente y sociedad, siempre y cuando se respete al medio ambiente (Larrouyet, 2015).

Hoy en día, el Desarrollo Sustentable es relacionado con lo verde. Ha sido un concepto que se ha puesto de moda, más que por la conciencia de llevar a cabo buenas prácticas, como son hoy en día las llamadas viviendas verdes que son construidas por empresas con responsabilidad social. Sin embargo, ¿quién comprueba que efectivamente brinda un desarrollo sustentable? Que verdaderamente contribuya de forma positiva a la economía y tejido social de los habitantes y que además no impacte de forma negativa al medio ambiente.

En México existe un marco jurídico que implementa diversas normativas para regular la construcción de fraccionamientos como es la misma Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas, así como la revisión de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), que consiste en dar a conocer los posibles efectos ambientales de proyectos arquitectónicos, y es un requisito legal en México para cualquier proyecto que pueda tener un impacto considerable al medio ambiente; sin embargo, la mayoría de las autoridades municipales y

desarrolladoras de vivienda no las llevan a la práctica y construyen en territorios en donde no hay la infraestructura suficiente, generándose un desorden territorial.

Cabe mencionar que una vivienda no es verde por el sólo hecho de tener calentador solar y focos ahorradores, un muro verde o un roof garden. Una vivienda verde va más allá de eso, como la elección de materiales para la construcción de cubiertas y muros, que el proceso de fabricación de dichos materiales no dañen al medio ambiente, tomar en cuenta el tipo de clima de la región para diseñar la forma de la vivienda, así como el diseño con base al asoleamiento, la implementación de ecotecnologías más complejas como un captador pluvial, un biodigestor y la integración de áreas de absorción como jardines o áreas verdes en un fraccionamiento.

Las desarrolladoras de vivienda que realmente actúan con responsabilidad social, construyen fraccionamientos en medio de entornos seguros y no segregados, implementan el diseño climático para no dañar de forma considerable al medio ambiente y de conseguir un confort climático para los habitantes, aportan un beneficio económico a través de la implementación de ecotecnologías, además que proveen de áreas comunes como parques, jardines y demás amenidades que invitan al fortalecimiento del tejido social de las familias que habitan las viviendas sustentables, mejor conocidas como viviendas verdes.

Referencias:

Esquivel, M. T. (2008). Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva. *Iztapalapa sobre lajas*, 2-3.

Grupo GOVA. (2020). *Govacasa.mx*. Obtenido de Grupo GOVA: <https://www.govacasa.mx/es/blogs/cual-es-la-diferencia-entre-desarrolladora#:~:text=Es%20decir%2C%20una%20desarrolladora%20busca,como%20drenaje%2C%20electricidad%20y%20agua>.

Larrouyet, M. C. (2015). Desarrollo sustentable: origen, evolución y su. *Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes (RIDAA)*, 2-47.

Sobre la autora:

Adriana Cabrera, Maestra en Ordenamiento del Territorio y becaria del proyecto Pieran-Colegio de México "Planeación y Gestión Urbana Sustentable en Norteamérica". Sus investigaciones se centran en la Planeación y Gestión Territorial Sustentable, así como en los estudios del hábitat desde una perspectiva de bienestar y sostenibilidad. Ha participado en diversos foros y en la redacción de capítulos de libros sobre vivienda, gestión territorial sustentable, cultura condominal y habitabilidad urbana en fraccionamientos en condominio. Actualmente, cursa el octavo semestre del Doctorado en Procesos Territoriales en la Facultad de Arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, es becaria del Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías, y profesora de tiempo parcial en la Facultad de Arquitectura de la UDLAP.

Contacto: adriana.cabrera@udlap.mx

