



Subdirectora General Conavi

Evangelina **Hirata** Nagasako

# Hacia el camino de la **construcción** **sustentable**

/ Rocío Estrada

■ Alejandro Fernández

En la búsqueda de estrategias, para la mediación con todos los sectores de la economía, está la voz y la coordinación de la Comisión Nacional de Vivienda, la instancia federal que supervisa las acciones en el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable. Hay un cambio. Ahora los objetivos van más allá de las mejoras en la construcción, se trata de trabajar en conjunto para reducir el impacto sobre el medio ambiente, sin que esto demerite la calidad de vida, la productividad y la competencia.

UNA de las voces importantes dentro de la Conavi es la de la Subdirectora General, Evangelina Hirata Nagasako, quien explica que no se puede definir la sustentabilidad en la vivienda a partir de sólo la búsqueda de las mejoras en la reducción de energía y consumo, sino en conjunto con otros sectores como el económico, el social y el financiero. En la industria de la construcción ser sustentable se refiere “a cualquier elemento que nos ayude a reducir el impacto en el medio ambiente y que el promover esta economía no demerite la calidad de vida, al contrario, haya una mejor comunidad, una mejor convivencia”.

Llevar a cabo desarrollos habitacionales con esta nueva definición ha sido una tarea ardua por parte de la Conavi, ya que tiene que ayudar en la definición de los diferentes aspectos que hagan a esos proyectos viables en términos de sustentabilidad. Además de lograr acuerdos con los diferentes sectores que conforman a la industria de la construcción. Hacer un mandato de ley de calidad en la vivienda es uno de los muchos objetivos que se han alcanzado en la Comisión, sin embargo, también se “trata de abastecer a las familias en sus necesidades en términos de un techo habitable. El otro tema es que sea posible que lo paguen y que la vivienda dure la vida del crédito o más; que el usuario sea consciente de mantenerla”.

La arquitecta Hirata habla de tener una “transversalidad o comunicación con otras políticas, con otros sectores”, para que cuando se logre identificar un proyecto de vivienda adecuada, puedan decir “qué aspectos no están regulados, qué aspectos son innovadores y qué aspectos queremos inducir a que se hagan técnicamente. Uno es técnicamente, el otro es normativamente y el otro es financieramente. Con esos tres empezamos”.

En cuanto a innovación, explica que se hacen una serie de normas que surgen a partir de analizar nuevas tecnologías, no sólo los calentadores solares o sistemas fotovoltaicos, sino también los paneles industrializados, la combinación del concreto con ciertas estructuras o sistemas de moldes para la utilización del concreto. “Si algún productor de servicio o insumo quiere entrar al mercado, tiene que estar respaldado por una norma y lo que el gobierno tiene que hacer es no promover sólo una tecnología o una empresa. La norma nos permite que haya un mercado competitivo, estamos cumpliendo paralelamente el eje técnico, económico”.

Otro de los instrumentos que forman parte de la normativa de acuerdo con la arquitecta Evangelina Hirata son los códigos de edificación de vivienda que van dando vida a toda esa tecnología. “Entre cada competencia podemos medir la calidad y entre más se difunda, más se abre el mercado y estas tecnologías bajan de costo”.

Sin embargo, para que todo lo anterior se aplique hay que recurrir a otras instancias como la Secretaría de Economía y a

los productores de la industria, para que al estar disponibles, su uso se extienda a otros municipios y estados de la república; “ponerse de acuerdo y cumplan con las normas”.

El tema social es otro de los pilares de la Conavi. Programas de subsidios como Esta es tu Casa ha servido a familias de menores ingresos que tienen un crédito, a que éste sea todavía más accesible, además que, “en la vivienda nueva ya se incorporan elementos de sustentabilidad que han permitido ver reducciones en pagos de la luz y del agua a lo largo del tiempo”.

Asegura también, que el tema de subsidios ha ayudado mucho a que los desarrolladores entren a una nueva filosofía de construcción, un logro que se destaca, luego de que la industria creció y se hizo muy fuerte cuando “industrializaron el proceso, lo que permite reducir costos por la rapidez, por la estandarización”. Olvidarse de la calidad había sido el común, pero ahora la evolución del tema de sustentabilidad ha provocado que el desarrollador promedio, cuya principal preocupación era no salirse del costo, ahora “sí se preocupa por la calidad de la vivienda, porque la calidad es competitividad finalmente y hay instrumentos que nosotros hemos tratado de sacar al aire para que esto sea más transparente”. Ejemplo de ello es el Premio Nacional de Vivienda.

La arquitecta Hirata considera al desarrollador como un gran aliado, “porque si ellos son susceptibles a participar en el cambio, a nosotros nos detona exponencialmente el beneficio”. Trabajo en conjunto es la respuesta, ya que “al promover que se incorporen elementos sustentables también nos ha permitido negociar y concertar con ellos, cuál es el momento de decir: si tu proceso de construcción tarda nueve meses, en seis meses yo te voy avisar qué elementos van a calificar a tener un subsidio o un premio”.

Como ella comenta, existe un estigma sobre el costo de la incorporación de elementos sustentables en la vivienda, sin embargo, esto puede reducirse desde el diseño. “Realmente cualquier innovación tecnológica tiene un costo, ahora que si desde el inicio hago una vivienda adecuada al clima, por orientación, material, sistema constructivo y diseño de dónde deben ir las puertas, por las corrientes de aire; cosas mínimas, pueden ahorrarse entre 3 y 4 grados de calor en ciertas zonas”. Ya hubo pilotos de ese tipo de viviendas en Nuevo León, Veracruz y Acapulco. La lección es también involucrar a las familias en el cuidado de sus viviendas para que funcionen a largo plazo.

Hay un cambio de actitud en el proceso de la vivienda, para Evangelina Hirata los cambios no se notarán de una administración a otra. El tiempo en que esto sea posible de distinguir lo calcula entre el año 2012 y 2018. “Se va a notar el cambio y la filosofía de construir [...] En vivienda, la sustentabilidad es el gran objetivo, es como la perfección. Cualquier esfuerzo pequeño que hagamos es muy válido”.