

POR LA ESPIRAL

claulunpalencia@yahoo.com

CLAUDIA LUNA PALENCIA

- Masificar la hipoteca verde
- Infonavit y Sadasi, pioneros
- Habrá 500 mil créditos verdes

El sexenio pasado, el Infonavit otorgó casi un millón 800 mil créditos a sus de-

rechohabientes, tanto para adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda

El entonces autodenominado "gobierno del cambio" sin duda acertó en su política de vivienda, al dar en el clavo al nombrar a los funcionarios precisos para llevar a cabo la expansión de la vivienda.

Sin negar el hecho de que el sexenio pasado el brazo social del gobierno prestó como nunca y los desarrolladores de vivienda construyeron también a tambor batiente, en fechas más recientes la crítica es que se hizo adoleciendo de calidad; programas integrales de vivienda; cuidado de la vida urbana; ausencia de planificación sustentable y de criterios inteligentes. Es decir, sin ton, ni son.

En el presente sexenio, la intención es continuar con el boom de vivienda desde el brazo del gobierno con todos sus organismos, instituciones, elementos e instrumentos puestos al alcance de tal derrotero, empero, atendiendo a varias cualidades de indiscutible necesidad ante el cambio climático, los desafíos energéticos, la movilidad social y las corrientes demográficas.

Bajo el mandato del presidente Felipe Calderón, la idea es dar crédito y construir tratando de afectar lo menos posible al medio ambiente, para ello se buscan incentivos en doble vía: el solicitante de un crédito ecológico o una hipoteca verde, tendrá a su disposición un tabulador con mayores posibilidades de financiamiento; para los constructores y desarrolladores, una serie de incentivos.

En los últimos meses se han llevado a cabo varios programas piloto hasta que Grupo Sadasi, un consorcio especializado en vivienda de interés social y el Infonavit, como ente público financiador y cofinanciador, hicieron esfuerzos para lanzar al mercado de manera formal el plan "Hipoteca Verde".

¿En qué consiste? En construir viviendas bajo criterios sustentables y con precios finales en el mercado por 353 mil pesos aproximadamente posibles de ser adquiridas con crédito Infonavit.

Las características de los desarrollos ecológicos son: 1) Contar con sistemas que contribuyan a la conservación de los recursos na-



Durante el gobierno anterior el Infonavit otorgó casi 800 mil créditos.

turales como infraestructura hidráulica y pozos de absorción que permiten recargar y recuperar el manto acuífero. 2) Viviendas con sanitarios con economizadores de agua de seis o cuatro litros por descarga. 3) Impermeabilización de azoteas con acabado de aluminio para reflejar los rayos solares para evitar el calentamiento. Sobre todo para zonas con temperaturas superiores a los 23 grados centígrados. 4) Exteriores de la vivienda con pintura anti-reflejante para bajar la temperatura al interior de la vivienda. 5) Lavas de mano y de regadera con dispositivos de ahorro de agua. 6) Diseño de cubos o domos, a fin de aprovechar los cruces de ventilación. 7) Utilización de materiales aislantes y termodinámicos. 8) Instalación de focos ahorradores. 9) Utilización de calentadores solares. 10) Instalación de celdas fotovoltaicas. 11) Ventanas térmicas de doble cristal.

Como podrá observarse, este primer lanzamiento va muy dedicado a una generación de viviendas que, a mediano y largo plazos, constituyen formas de ahorro de energía; se buscará probar el grado de eficacia de éstas, que tanto pueden ser autosustentables al utilizar la energía solar y fotovoltaica.

Lo interesante será medir el grado de im-

pacto en los bolsillos de las familias que habitan las casas, dado que una lógica inicial es que a menor utilización de energía eléctrica habrá una menor facturación en los recibos.

Para este año están disponibles 500 mil créditos verdes o ecológicos para adquirir casas-habitación con las características mencionadas. Grupo Sadasi está entregando casas en el Estado de México.

A COLACIÓN

Como en todo proyecto siempre hay alguien que inicia, que se atreve a innovar. Es el pionero. En Europa y Estados Unidos, la "Hipoteca verde" nos lleva la delantera también conocida como "Hipoteca ecológica"; Hipoteca de Energía Eficaz; Crédito para Edificación Sustentable; Green Mortgage.

Después de este primer paso de Sadasi y el Infonavit, otros desarrolladores importantes estudian sumarse a la ola sustentable a la que es urgente subirse por aquello de la supervivencia futura.

Hasta el momento, la banca privada otra vez a la vanguardia, se ha quedado rezagada, reaccionando con lentitud.

Los banqueros y los ejecutivos encargados de áreas relacionadas con créditos inmobiliarios

llevan a cabo seminarios y encuentros para discutir los pros y contras de lanzar en México créditos bancarios para "hipotecas verdes".

El pasado 21 de junio, Enrique Castillo Sánchez Mejorada, presidente de la Asociación de Bancos de México (ABM) disertó sobre "Financiamiento e Hipotecas Verdes", donde reconoció que la construcción de vivienda sustentable es todavía incipiente.

Al referirse a otros países, Sánchez Mejorada destacó: 1) Los esquemas de Hipotecas Verdes conocidos como Energy Efficient Mortgages, se basan en la premisa de que el acreditado obtendrá ahorros por la disminución en el consumo de energía. 2) Para acreditar el financiamiento de un inmueble a través de una Hipoteca Verde, se diseñó un proceso de calificación que emite un certificado HERS (Home Energy Rating System) que realiza un inspector calificado. El certificado cuesta entre 150 y 400 dólares. 3) Aunque existen desde 1970, todavía representan un porcentaje pequeño del total de hipotecas que se otorgan. 4) Es viable financiar una vivienda ecológica que produce ahorros del 30%, ya que el norteamericano es más sensible al costo/beneficio que al impacto ambiental en la decisión de adquirir o convertir un inmueble en vivienda ecológica. 5) Se estima que una vivienda eficiente en el consumo de energía tiene una plusvalía 15% mayor que la vivienda regular.

Si bien todos coincidimos en que el uso eficiente de los recursos promueve ahorros y que la tendencia del mercado es a la vivienda ecológica, todavía la banca privada no sabe como darle respuesta a un mercado en México al que le preocupa el precio más bajo que dar muestras de un compromiso, educación y cultura sustentable. Ese es el desafío de la banca privada.

Por su parte, los desarrolladores de vivienda en sus diseños urbanos tienen que incluir contenedores de reciclaje, cubos por cada determinado bloque de viviendas para capturar la basura reciclada, orgánica e inorgánica. Habría que explorar las zonas habitacionales con Wi-Fi incluido; zonas para promover la utilización de la bicicleta, aparcamiento para bicicletas y motonetas. Y muchas áreas verdes con riego por goteo nocturno.