



sustentabilidad
económica

Capítulo 3.- Sustentabilidad económica

Como se mencionó en el primer capítulo de esta tesis, si el conjunto residencial vertical se diseñara ocupándonos únicamente de las cuestiones ambientales, resultaría un proyecto “ecológico”, pero con una visión holística limitada, al no considerar aspectos como el económico y el social, por lo que no podría suponerse como un proyecto sustentable.

Cancún es un ejemplo muy interesante para analizar desde el punto de vista económico, ya que fue concebida expresamente como una ciudad para generar dinero para el país. Un centro turístico que presenta un gran flujo de divisas gracias a la gran cantidad de visitantes extranjeros que eligen este destino de playa para pasar sus vacaciones. Sin embargo, desde hace unos años Cancún está experimentando un cambio en sus actividades socioeconómicas, dentro de las cuales los proyectos inmobiliarios condominales están jugando un papel muy importante.

3.1.- Cancún: la transformación de un destino hotelero a uno residencial

En 1974 se fundó el municipio de Benito Juárez y con él la ciudad de Cancún. Originalmente, esta población se planeó y desarrolló por parte de FONATUR como un centro turístico hotelero, a partir de la política de turismo nacional que en 1968 el gobierno federal encargó al Banco de México.

Después de dos décadas de existencia, Cancún empezó a verse debilitado en su “supraestructura”, que estaba conformada por cerca de 24000 cuartos de hotel.

Las señales fueron básicamente la existencia de “terrenos ociosos” que estaban influyendo en el hundimiento económico de ciertas zonas comerciales, pero sobre todo la pérdida de competitividad del desarrollo. Debido a esto, se introdujeron en Cancún las modalidades de “tiempo compartido” y “todo incluido”. Ésta última causó gran conflicto entre los propios hoteleros, así como con otros prestadores de servicio, especialmente los restauranteros. Esta pérdida de competitividad e introducción de nuevas modalidades de turismo creó una seria afectación en las tarifas, con las cuales no era posible renovar esa supraestructura agotada.

A consecuencia de todo esto es que se decide comenzar con el desarrollo de “proyectos inmobiliarios condominales de lujo”, para atraer a un mercado de mayor poder adquisitivo y que dejara mayor derrama económica que un turista convencional. Para los nuevos dueños, un condominio resultaría una mejor inversión que en los bancos, porque pueden hacer uso de ella o rentarla para tener mayores utilidades. Así fue entonces como apareció el primer condominio residencial de lujo en Cancún, llamado “Maralago” y cuya apertura fue en 1999.

Maralago inició operación durante el gobierno de la presidenta municipal Magaly Achach de Ayuso y tanto ella, como los siguientes presidentes municipales, Juan Ignacio García Zalvidea y Carlos Canabal Ruiz, continuaron apoyando este tipo de proyectos, para lo cual se hicieron varios “cambios de uso de suelo” en la Zona Hotelera, muchos de los cuales fueron ilegales, como la categoría Turístico Hotelero Especial (THE).

Según estudios, de seguir el desarrollo acelerado de condominios, para el año 2016 habrán 21900 habitaciones inmobiliarias contra 28500 cuartos hoteleros. Esto quiere decir que Cancún está desplazando su principal actividad socioeconómica y no tardará en convertirse en un “segundo Miami”, donde los desarrollos inmobiliarios han desplazado por mucho a esa ciudad como destino turístico.

3.2.- Necesidades socioeconómicas

A parte de Puerto Cancún, existen otros dos desarrollos ya planeados para este destino turístico: Riviera Cancún y Malecón Cancún, que ya se encuentra ejecutándose. Dichos complejos requerirán de mayor infraestructura urbana, es decir, agua potable, drenaje, electricidad, vialidades, estacionamientos, etc.

Otra necesidad a futuro será de infraestructura social, ya que se precisará de gente para operar dichos desarrollos. Seguramente estos serán inmigrantes de otros estados de la república. Estas personas requerirán también de vivienda y la infraestructura correspondiente, así como mayor equipamiento urbano.

De la misma forma los residentes de los nuevos condominios demandarán más y mejores servicios tanto en la ciudad como en la Zona Hotelera: restaurantes, áreas comerciales, recreativas y demás.

Por esto es preciso señalar que la población necesita de la hotelería pero también de los proyectos inmobiliarios condominales. Esto se demuestra por las crisis socioeconómicas que generan fenómenos como los huracanes en la industria hotelera, que por otro lado, es una de las principales fuentes de divisas para el país. Para entender la magnitud de estas crisis es conveniente citar lo ocurrido después del paso del huracán Wilma por Cancún en octubre del 2005. A parte de las grandes pérdidas materiales de toda la infraestructura tanto hotelera como de la ciudad, la gran mayoría de los hoteles tardó mucho tiempo en reiniciar operaciones; algunos tardaron más de un año en abrir ya que aprovecharon la ocasión para hacer remodelaciones. En casos muy particulares, en los que hubo cambio de dueño, se recurrió a la demolición total del edificio.

La afectación económica no sólo repercutió a los adinerados hoteleros y al gobierno, sino también muy directamente a la población cancenense, de la cual las personas con recursos limitados que trabajan como “propineros”, sufrieron los ma-

yores estragos. Por un lado, ya que ellos se concentran en las colonias populares, éstas no reciben atención rápida del gobierno, a diferencia de la Zona Hotelera, que es la principal prioridad; pero además, al no haber turistas durante un largo tiempo, los propineros dejaron de recibir ingresos por lo que comenzó una gran ola de desempleo y con ella mucha delincuencia, a tal grado que durante esos primeros meses se podían ver continuamente helicópteros de la policía rondando la ciudad.

Por otro lado en relación a los condominios, éstos están ocupando lugares que originalmente correspondían a hoteles, reduciendo la disponibilidad de cuartos hoteleros. Sin embargo, como ya se ha explicado, el establecimiento de personas con mayor poder adquisitivo dejará mayor derrama económica que los turistas convencionales. Además, los empleados que operan el edificio tienen un trabajo seguro.

3.3.- Costos del edificio

Para poder calcular la rentabilidad del edificio es importante determinar el período de amortización, que comparado con el de los casos de estudio presentados, debería ser de alrededor de 10 años. La idea es que mediante el Análisis de Ciclo de Vida se seleccionen los componentes del proyecto al encontrar el valor durante su vida útil.

Vale la pena retomar el ACV, pues como se ha demostrado con estudios en SimaPro7, representa una herramienta muy importante a nivel económico para los edificios. Así como lo explica Brian Edwards “el ACV hace hincapié en la totalidad de los costes a lo largo de la vida útil del edificio. Los costes de inversión, es decir, el coste de la obra, pueden analizarse en el contexto del coste global del edificio en

el tiempo, lo que permite considerar conjuntamente el coste inicial, el valor medio-ambiental, el mantenimiento, la reciclabilidad y la reutilización. Con demasiada frecuencia, el coste de los edificios se mide sólo en función del capital inicial, no de los costes de explotación a lo largo de los 50 años o más de su vida útil, ni mucho menos de los costes externalizados (contaminación, residuos, daños ecológicos)". (EDWARDS, 2004).

Dentro de los costos directos e indirectos es preciso realizar una clasificación en tres categorías:

- Iniciales: que incluyen el proyecto y la construcción (suministro e instalación)
- Ciclo de vida: en el que se considera el mantenimiento diario, semanal y anual, así como la limpieza, reparaciones y redecoración; la sustitución, que abarca costos de retiro, eliminación de residuos y sustitución; costos de funcionamiento de los componentes que consumen energía.
- Ambientales: en los que se encuentra la destrucción de recursos y contaminación ambiental; extracción, fabricación, transporte, uso y eliminación, con sus efectos sobre aire, suelo y agua y finalmente la calidad ambiental interior del edificio.

3.4.- Impacto económico: retribución

La retribución económica de un proyecto como éste se verá principalmente a largo plazo. A pesar de que la inversión inicial sea un poco más alta, a futuro se recuperaría y se gastaría mucho menos dinero que viviendo en un edificio convencional. Se tendría agua disponible todo el tiempo, el costo por energía eléctrica sería mínimo,

así como también se reducirían gastos por mantenimiento.

3.5.- Hacia nuevos sistemas económicos

La sustentabilidad exige un cambio en el sistema económico actual y una nueva forma de “hacer negocios”. A su vez, muchos de esos cambios implican reformas en la legislación del país. A manera de ejemplo, si al tener generadores eólicos en el conjunto residencial vertical resultara una generación de energía eléctrica que rebasara las necesidades de consumo del edificio, ese exceso podría suministrarse a los edificios contiguos, que de esta manera estarían participando en una “red local de energía eléctrica”.

Sin embargo, la legislación mexicana prohíbe la comercialización de energía por parte de organismos distintos a la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en lo que es un delito federal. Desde este punto de vista la CFE se comporta como un monopolio, pues crea escasez al no alcanzar a cubrir las necesidades de toda la población mexicana, ya que existen todavía muchas comunidades que carecen de energía eléctrica, además de que se encarecen las cuotas. Si existiera una reforma en la legislación se podrían establecer sistemas de generación local de energía, que suministren a varias construcciones y que suplan ciertos mercados de la CFE, para que ésta se dedique a atender a los sectores del país que actualmente no alcanza a abarcar. Si lo vemos detenidamente, la CFE no sería afectada ya que seguiría teniendo el mismo número de demandantes, sólo que cambiaría de mercados, pensando en que algunos de ellos pudieran suplir entre sí sus demandas de energía.

Esta generación local de energía es tan sólo un ejemplo que se podría extender

a otros aspectos como el suministro por parte de otro edificio al conjunto residencial vertical, de aguas grises y/o negras recicladas. De esta forma, se establecen redes entre edificios aledaños que se van complementando y ayudando, a partir de las características y ventajas propias de cada uno, es decir, según su especialización. Estas redes no sólo serían físicas sino también intangibles, involucrando directamente a los diferentes usuarios.

La mayoría de los operadores del edificio (personal de mantenimiento, limpieza y seguridad) a pesar de tener un trabajo seguro, cuentan con salarios bajos y sus viviendas normalmente están localizadas en zonas populares, lo que los vuelve muy vulnerables a los tiempos de crisis, sobretodo después del paso de un huracán. Es por eso que se tiene la visión de implementar en el edificio nuevos sistemas económicos “locales”, que además funcionarían como un complemento del sistema económico convencional imperante (el cual como se ha señalado es muy vulnerable). Estos sistemas funcionarían uniendo de manera voluntaria a todos los usuarios del edificio: propietarios, servidumbre, administración y demás operadores.

Un ejemplo de los sistemas que se podrían implementar son los llamados LETS (Local Exchange Trading System), que en muchas partes del mundo se están utilizando cada vez más. Los LETS consisten en redes comerciales entre las personas de una determinada comunidad que utilizan una “moneda interna”, complementando al dinero convencional para comerciar entre ellos. Los usuarios manejan su propia oferta monetaria. En el edificio se esperaría que exista un grupo de usuarios activo con algunos otros cuya participación sería esporádica. Según el Centre for Community Enterprise, las características de un LETS eficiente son:

- Los costos administrativos son recuperados de acuerdo al costo de las transacciones en cada cuenta.
- Cada propietario de una cuenta tiene control sobre dicha cuenta. No hay obligación para comerciar.

- La información sobre la cuenta de cualquier participante está disponible para cualquier otro participante. Así los usuarios pueden juzgar el grado de compromiso, contribución y/o actividad de cualquier socio comercial.
- No se cargan intereses.
- La moneda local, en la mayoría de los casos, es establecida en equivalencia a la moneda nacional.

Imagínese entonces una red local cuyo principal rector sea la administración del edificio. Los participantes serían tanto propietarios como servidumbre, administradores y operadores. Podría existir una página web del edificio que sólo tuvieran acceso los propietarios y la administración. En dicho portal, los propietarios podrían publicar alguna demanda u oferta que quisieran hacer entre ellos; un caso sería: uno de los residentes podría ofrecer dar clases de yoga a otros residentes, que al concretarse obtendría cierto crédito con esas personas, que en algún momento podrían pagarle con clases de cocina, por ejemplo.

Por otro lado, entre los operadores, servidumbre y administración también podrían existir enlaces comerciales, manejados por medio de listas publicadas en la administración. Por ejemplo, que una de las personas de limpieza se comprometiera a cuidar por unas horas a los hijos de una persona de mantenimiento, que a cambio podría realizarle un servicio de plomería al baño de su casa.

Finalmente, podría darse un enlace entre los propietarios y los operadores a través de la administración; los propietarios podrían mandar un aviso a la administración de que requieren de algún servicio en su condominio, por ejemplo, pintar las paredes de uno de sus cuartos. Entonces la administración lo hace saber a los operadores para ver si alguien está interesado en “comerciar” con el propietario. Habiendo un interesado y después de pintar las paredes del cuarto, el propietario le podría ayudar al operador en alguna cuestión, como por ejemplo, en la transportación de algún material a su casa usando una de sus camionetas.

En el otro sentido, los operadores pudieran comunicarle a la administración de alguna necesidad que tuvieran y entonces la administración lo publicaría en la página web, para ver si hay algún propietario interesado en comerciar con el operador. Esto podría brindar mucha ayuda a ambas partes sobre todo en tiempos de crisis, como en el paso de huracanes.

Como se muestra en el siguiente diagrama, existe un desequilibrio en Cancún donde claramente se encuentran separados los niveles socioeconómicos.

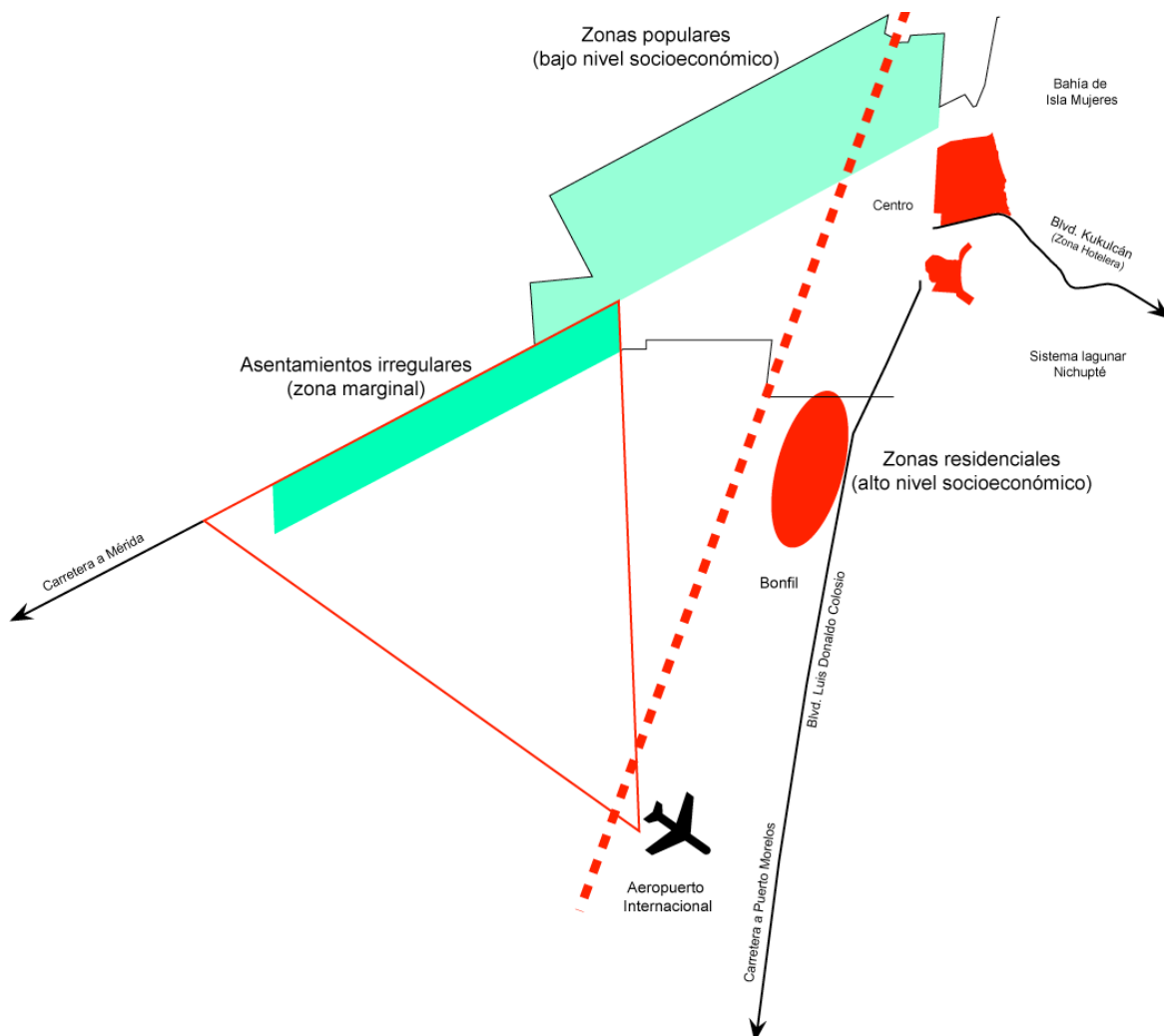


Figura 37. Desequilibrio en el desarrollo de la ciudad: las dos caras de Cancún.

Sin embargo, como se puede ver en este diagrama, ambas partes están mutuamente relacionadas, dependen una de la otra. Unos aportan la mano de obra para operar la zona hotelera y la ciudad, mientras que los otros aportan el dinero para pagar sus salarios y las divisas que en teoría, se mandan al centro del país para después repartirse en los estados y municipios y ser utilizadas por los gobiernos locales en infraestructura, equipamiento urbano, seguridad entre muchas otras.

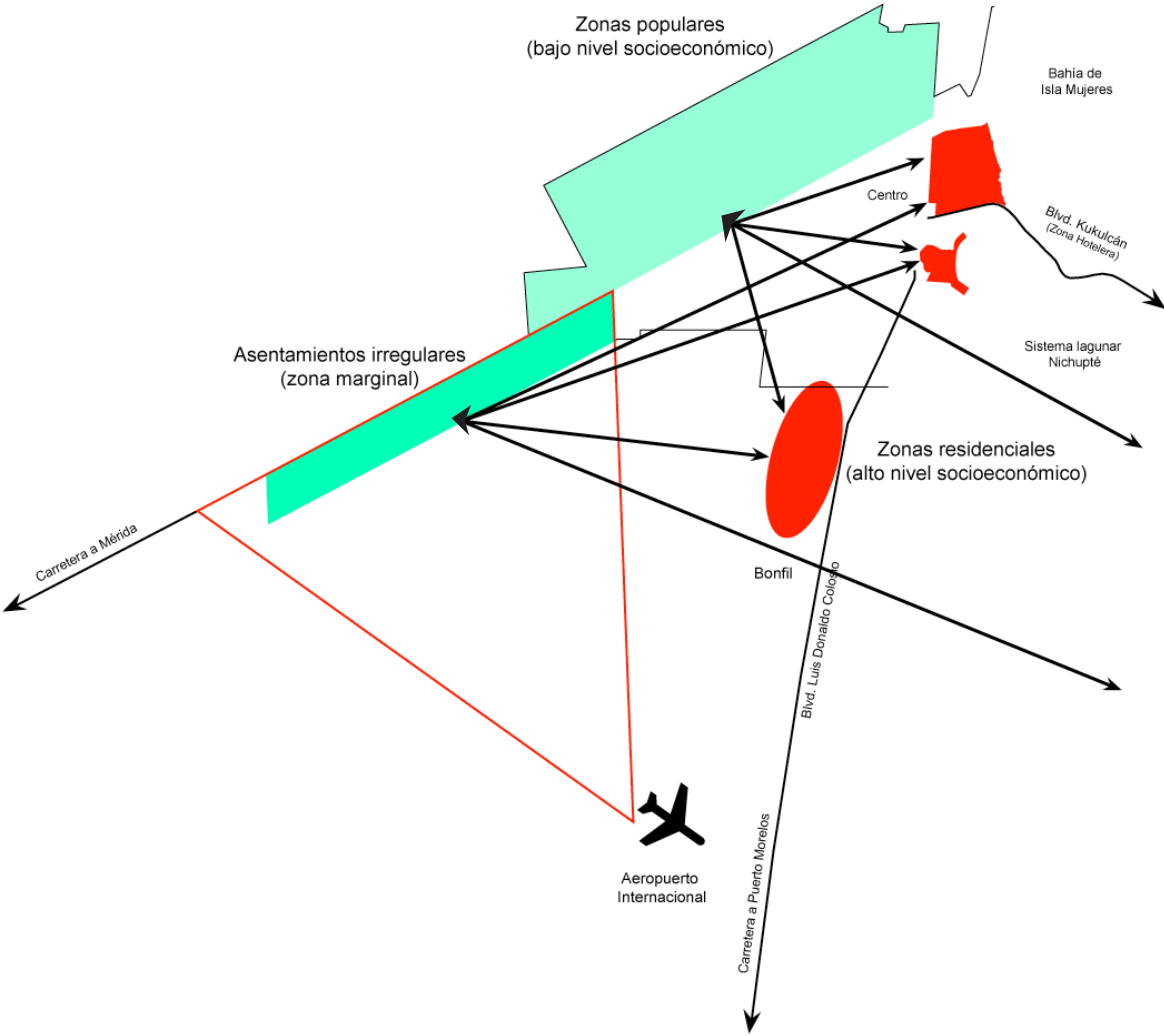


Figura 38. Relación entre las dos caras de la ciudad.