

# Un **charla** sobre vivienda

Los retos que tiene la Cámara Nacional de la Vivienda (Canadevi) en su sección Valle de México, son grandes. Conozcamos del tema.

**Isaura González  
Gottdiener**

**Fotos: Cortesía Canadevi  
Valle de México y ZD+A**



**A**rquitecto, desarrollador y vicepresidente de Urbanismo y Sustentabilidad de la Canadevi Valle de México, Yuri Zagorin Alazraki platicó acerca de los retos de la Cámara frente a la Política Nacional de Vivienda anunciada por el Presidente de la República en el mes de febrero pasado, así como las propuestas de la Cámara para generar nuevos modelos de vivienda que contribuyan a mejorar la calidad de vida de nuestra ciudad.

El discurso de la ciudad compacta y la vivienda vertical no es nada nuevo a nivel académico; pero ahora es parte de los objetivos del Programa Nacional de Vivienda, ¿crees que esta política impulsará que haya mejores soluciones para la vivienda social y

popular qué es la que enfrenta los mayores retos? ¿Cuáles son las propuestas de la Canadevi Valle de México?

“Todos sabemos que nuestro modelo de vivienda está mal; pero también hay que entender que llegamos allí por algo, no hay



**Yuri Zagorin Alazraki.**

que olvidarse de eso. Estamos en este punto por que la tierra barata disponible es la de la periferia de las ciudades y porque se favoreció el otorgamiento de créditos para construir allí para evitar problemas con los vecinos en las zonas intraurbanas. Estamos pagando las consecuencias de haber favorecido este modelo y no es tan sencillo cambiar. Lo positivo es que por primera vez se están alineando las visiones e intereses de la academia, los expertos, la industria de la vivienda y el gobierno.

Me gusta que el presidente lo haya presentado como una política pública porque eso significa que todos vamos a caminar en el mismo sentido. Es cierto que hay una gran demanda de vivienda social en el país, y que es muy difícil generarla adentro de la ciudad por el alto costo de la tierra. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el valor de la vivienda no tiene que ver únicamente con los tenedores y especuladores de tierra, son muchos los elementos que van de la mano. Lo que tenemos que tener bien claro es que la vivienda es la unidad base para construir ciudad. ¿Cuál es la ciudad que queremos tener dentro de 20 años?

Desde la Canadevi Valle de México lo que buscamos es que la política de vivienda genere calidad de vida para la gente. ¿Cómo impulsamos esto? Por medio del diálogo con las autoridades, desarrolladores, proveedores de la industria y la academia. Para fomentar la densificación y la vivienda vertical en zonas intraurbanas, tenemos identificadas zonas con potencial de regeneración que ya poseen infraestructura y pueden regenerarse de manera integral; la Cuauhtémoc Norte, Azcapotzalco, Vallejo, Atlampa y la Guerrero son zonas que tienen todo para



crecer. Es importante decir que no se trata de cambiar el uso del suelo y nada más; queremos que se integre equipamiento, espacio público, áreas verdes; esto es importante. Esta regeneración del suelo urbano tiene que convertirse en una oportunidad para mejorar la calidad de vida de la ciudad, no se trata de hacer solo 100 casas, o mil, y ya”.

### ¿Qué está haciendo la Cámara para tener nuevas soluciones de vivienda que generen calidad de vida para la ciudad?

Comenta Yuri Zagorin: “Nos interesa mucho generar ideas a partir de la cuales surjan nuevos modelos. Los socios de la Canadevi se componen principalmente por desarrolladores y proveedores de la industria. Juntos tenemos que



ser creativos y generar propuestas interesantes que aporten valor ¿Por qué se abandonan las viviendas de la periferia? Porque no resulta económicamente factible para la gente. ¿Para qué seguir pagando una hipoteca de algo que no va a valer nada cuando se termine de pagar? Tenemos grandes retos como son los altos costos de la cimentación y estructura para edificios de varios niveles dadas las condiciones del subsuelo del Valle de México. ¿Cómo podemos hacer estructuras más económicas? Vamos a tener que hacer mucho más eficientes estos sistemas”.

“Por otra parte, patrocinamos el Concurso No. 15 de Arquine “Re-Habitar el S. XXI”, cuyo objetivo es buscar la generación de nuevas tipologías para la vivienda del siglo XXI a partir de la revisión de los modelos habitacionales de la modernidad, con base en criterios de redensificación, sostenibilidad, flexibilidad y cohesión con la ciudad. El concurso parte de pensar, como pensaron en su momento Mario Pani e ICA cuando construyeron el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), en lograr modelos de densificación para la vivienda que incluyan servicios para sus habitantes (cabe recordar que el CUPA fue primer multifamiliar que incluyó jardines, establecimiento de locales para comercios, lavandería, guardería infantil, dispensario médico, auditorio, salas de cine y alberca; y que las construcciones ocuparon solo el 25% del terreno dejando el 75% restante para áreas verdes). Los premios se entregarán en la Expo Vivienda y Construcción el próximo 2 y 3 de mayo donde también habrá una exposición de los proyectos”.

**En la ciudad de México, si bien ya hay zonas donde los desarrollos verticales de usos mixtos son una realidad como es el caso de**



**la colonia Granada, primero se construyen los edificios y después llegan las mejoras en materia de espacio público e infraestructura. Esto ocasiona la oposición vecinal y otro tipo de problemas ¿Crees que se logrará revertir esto en un corto plazo y las mejoras para**

**la ciudad llegarán antes que las construcciones?**

“Es complejo porque hay que sumar una serie de políticas además de cambiar el uso de suelo. Un tema fundamental es el destino de los recursos captados por la recaudación de impuestos. En la actualidad los vecinos reaccionan mal ante



la llegada de nuevos desarrollos porque sólo les causan problemas. Los impuestos captados por los impactos urbanos y ambientales no repercuten directamente en la mejoría de las colonias ya que el dinero se va al gobierno central y no se sabe bien a bien cuál es su destino. Si se aplicaran en la zona de impacto sería distinta la reacción de la gente porque verían resultados en su contexto inmediato en el corto plazo. Aunque falta mucho por hacer, lo importante es tener claro cuál es la ciudad que queremos en 20 años. Si tenemos un rumbo y dirección bien definidos, aunque no sepamos exactamente cuál es el camino, vamos a ir hacia donde nos tenemos que dirigir”.

**¿La Cámara considera razonable el lapso de 24 meses de transición planteado por el Presidente para que la industria de la vivienda realice ajustes estructurales?**

“Estos 24 meses tienen que ver con el hecho de que las grandes

desarrolladoras tienen reservas enormes de tierra y este cambio les impacta de manera importante. Estas empresas están conscientes de que la vivienda suburbana no está generando valor ni para la ciudad ni para la gente, sino que está originando otros problemas; pero al Presidente no se le debe olvidar que él impulsó muchos de estos modelos de vivienda siendo gobernador del Estado de México con las Ciudades Bicentenario y que éste cambio tomará su tiempo. Yo no estoy directamente involucrado con este tema porque es de carácter regional, pero sí sé que está trabajando en ello”.

**En lo que respecta al uso y aplicación de materiales en la construcción de vivienda, ¿la Canadevi Valle de México tiene programas en este sentido, como por ejemplo fomentar el uso del concreto?**

“Prácticamente el 50% de los socios de la Cámara son proveedores. No hay una agenda específica

en relación al uso de materiales pero siempre hay retroalimentación con ellos. En lo personal, considero que el concreto es un material con gran capacidad plástica y técnica. En México somos grandes concreteros; sabemos usar muy bien el material. En mi oficina (Z Desarrollo+Arquitectura) es el insumo más importante de nuestros edificios”.

**Y la buena arquitectura, ¿es parte de la agenda de la Canadevi?**

“El presidente de la delegación Valle de México es el arquitecto Alex Metta Cohen, quien está comprometido con hacer arquitectura que aporte valor a la ciudad y por lo tanto a la gente. Yo por mi parte también soy arquitecto y desarrollador; parte de mi trabajo como vicepresidente de Urbanismo y Sustentabilidad está enfocado a que exista una visión conjunta de la Cámara en la que la vivienda sea vista como la unidad base para construir ciudad”. c

