

---

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**DESARROLLO HABITACIONAL EN COLABORACIÓN CON**  
**HIGUERA + SÁNCHEZ, DE 1996 A 2007**

**REPORTE PROFESIONAL QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO PRESENTA:**



**SINODALES:**

Arq. Angel Rojas Hoyo  
Arq. Olivia Huber Rosas  
Arq. Carmen Huesca Rodríguez

---

**Febrero de 2007**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A MI POLLITO:**

GRACIAS POR DARME LA VIDA Y EL AMOR INMENSO DE UNA MADRE Y PADRE, POR APOYARME Y ALENTARME A ANDAR ESTE CAMINO, ERES MI EJEMPLO A SEGUIR EN ESA LUCHA INCANSABLE POR SACAR ADELANTE A TODOS TUS HIJOS. TE AMO.

### **ESPOSA MÍA:**

GRACIAS POR ESA FUENTE INTERMINABLE DE COMPRESIÓN, APOYO, PACIENCIA Y SOBRE TODO POR ESE AMOR QUE SIEMPRE HAS DERRAMADO HACIA MÍ Y NUESTROS HIJOS, TE AMO COMO EL PRIMER DÍA.

### **XIMENA Y RUBÉN:**

MIS GRANDES INSPIRADORES A HACER LAS COSAS BIEN, SON LA PARTE MÁS IMPORTANTE DE MI VIDA, POR USTEDES DOY TODO, LOS AMO.

### **HERMANOS JAVIER, DOLORES, GRACIELA, ESTELA, CRISTINA, SOCORRO, SEBASTIÁN:**

LES AGRADEZCO INFINITAMENTE EL BUEN EJEMPLO QUE SIEMPRE ME HAN DADO Y EL INCULGARME EL DESEO DE SUPERACIÓN Y LA HERMANDAD; TODOS MIS LOGROS EN GRAN PARTE SE LOS DEBO A USTEDES.

### **MIS OTROS HERMANOS, NACHO, ROGELIO, JUVENTINO, PEDRO Y EDUARDO:**

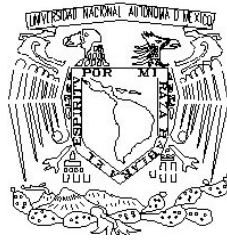
LES AGRADEZCO, LA AMISTAD, SUS CONSEJOS, EL APOYO Y EL CARIÑO QUE SIEMPRE ME HAN DADO.

### **WALDO Y JAVIER:**

GRACIAS POR SU APOYO, ENSEÑANZAS, CONFIANZA Y SOBRE TODO LA AMISTAD QUE SIEMPRE ME HAN BRINDADO.

### **ARQ. OLIVIA HUBER:**

NO TENGO PALABRAS PARA AGRADECERLE EL ÍMPETU CON EL QUE REALIZA SU LABOR DENTRO DE LA FACULTAD, POR ALENTARME Y APOYARME A TERMINAR MI TRABAJO DE TITULACIÓN, GRACIAS.



PAG.

---

---

## ÍNDICE

	PAG.		
<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>	<b>3.1.1 EDIFICIO CHILPANCINGO (2000)</b>	<b>39</b>
		<b>3.1.2 CENTRO QI (2001)</b>	<b>41</b>
		<b>3.1.3 PIACERE 2 (2002)</b>	<b>44</b>
		<b>3.1.4 CASA LAZCANO 20 (2002)</b>	<b>46</b>
		<b>3.1.5 PARQUE MÉXICO (2003)</b>	<b>48</b>
		<b>3.1.6 ÁMSTERDAM 315 (2005)</b>	<b>50</b>
<b>2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DESEMPEÑADAS</b>	<b>.2</b>	<b>4. PROYECTOS EN PROCESO</b>	<b>52</b>
<b>3. PROYECTOS REALIZADOS</b>	<b>.5</b>	<b>4.1 EDIFICIO ÁMSTERDAM 309</b>	<b>.52</b>
3.1 EDIFICIO MÉRIDA 49 (2004)	.6	<b>4.2 EDIFICIO TEMISTOCLES 12</b>	<b>54</b>
3.2 PROYECTOS VERACRUZ (1998-2003)	.26	<b>4.3 EDIFICIO LAMARTINE 336</b>	<b>.55</b>
3.3 EDIFICIO VERACRUZ 79 (1996)	.27	<b>4.4 EDIFICIO PROGRESO 218</b>	<b>.56</b>
3.4 EDIFICIO VERACRUZ 81 (1998)	.29	<b>4.5 EDIFICIO ÁMSTERDAM 235</b>	<b>57</b>
3.5 EDIFICIO VERACRUZ 85 (1999)	31	<b>4.6 EDIFICIO NUEVO LEÓN 113</b>	<b>58</b>
3.6 EDIFICIO VERACRUZ 91 (2000)	31	<b>4.7 EDIFICIO VERACRUZ 60</b>	<b>59</b>
3.7 EDIFICIO VERACRUZ 83 (2003)	34		
3.8 EDIFICIO TEOTIHUACAN 15 (1997).	35	<b>5. CONCLUSIÓN</b>	<b>60</b>
3.9 EDIFICIO ÁMSTERDAM 322 (1998)	.37		





## 1. INTRODUCCIÓN

Reflexionando sobre el crecimiento de la ciudad, nos damos cuenta que, el último tercio del siglo XX se caracterizó por el abandono de la ciudad central, con un absurdo y descontrolado crecimiento hacia la periferia y con esto la ocupación de las zonas rurales y zonas de filtración de agua hacia el subsuelo. Con este “equivocado” rechazo a la ciudad, se construyó por llamarlo así, una ciudad rural. Este crecimiento horizontal hacia la periferia ocasionó un deterioro en las infraestructuras centrales y en sus edificios, provocando una proliferación de terrenos baldíos con potencial más noble.

Frente a este panorama a mediados de los años noventa, La firma Higuera + Sánchez inició una afortunada apuesta: ocupar los vacíos urbanos de colonias de calidad urbana y vocación habitacional mixta con arquitecturas contemporáneas.

Este reporte profesional es una pequeña semblanza de lo que ha sido mi trayectoria laboral, principalmente en la empresa HIGUERA+SANCHEZ, en donde he trabajado desde 1996, año en el que fue fundada.

En sus inicios, Javier Sánchez y Waldo Higuera fundadores de la empresa, se dedicaban a construir las obras encargadas por el despacho Sánchez Arquitectos y Asociados. Debido a la crisis de la construcción, sufrida en el año 94, Javier y Waldo decidieron asociarse para formar HIGUERA+SANCHEZ, que gracias a la visión de explotar el potencial que tienen las colonias centrales de la ciudad,

nació y creció para hoy ser una de las firmas más conocidas y prestigiosas en el medio.

A partir de entonces, la ciudad de México ha tenido un exitoso crecimiento en el sector de la vivienda, que ha sido fundamental en el desarrollo económico y social del país. Terrenos baldíos y construcciones abandonadas o deterioradas han sido sede de la mayor parte de estos proyectos.

La tendencia ha sido reutilizar y aprovechar estructuras de construcciones anteriores generalmente catalogadas por el INBA, para renovarlas. En estos casos el objetivo es detonar el potencial de origen, es decir partimos de un pasado edificado y consolidado urbana y arquitectónicamente, para recuperarlo y transformarlo con un nuevo estimulante significado.

En este documento expongo los proyectos en los que he participado con la empresa y que representan una muestra del intenso y prolífero trabajo de un equipo, Higuera + Sánchez.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DESEMPEÑADAS.**

Prácticamente me ha tocado vivir toda la trayectoria de la empresa, asimilando las experiencias que se han generado de aciertos, errores, vivencias y sobre todo el trabajo en equipo.

Cuando ingresé al despacho, se desarrollaban dos proyectos: “Veracruz 79”, en el que participé con el dibujo de planos e intervención de algunos detalles arquitectónicos y “Teotihuacan” que además del dibujo de planos, me permitió -bajo la supervisión de Javier Sánchez-, la participación en la proyección de algunos espacios arquitectónicos. En este mismo proyecto, tuve la oportunidad de coordinar junto con Waldo Higuera, una parte de la ejecución de obra.

Poco tiempo después me nombraron Jefe de Taller y Coordinador de Obra, hago la anotación de que en ese entonces en el despacho solo éramos Waldo Higuera, Javier Sánchez, dos dibujantes, la secretaria y yo.

En 1997 Javier Sánchez viaja a Nueva York a hacer una maestría en la Universidad de Columbia, quedándome yo al frente de los proyectos que se llevaban a cabo: Veracruz 81 y Ámsterdam 322, el contacto que teníamos con Javier era vía telefónica y correo electrónico, por el cual nos enviábamos propuestas y/o correcciones. Para esta fecha ya teníamos más colaboradores, básicamente dibujantes. Las actividades que desempeñaba eran múltiples y estaban relacionadas tanto al diseño del proyecto

como a la construcción, por mencionar algunas: coordinación y asignación de las actividades del taller de proyectos, revisión y coordinación de las ingenierías y estructura, dibujo y proyecto, volúmenes de obra, coordinación y supervisión arquitectónica de obra.

En el año 2002, me desprendí un poco del taller de arquitectura para ser más participe en la construcción de los proyectos, como ya la carga de trabajo era mucho más grande, desapareció la figura del “jefe de taller” y aparecieron los “jefes de proyecto” con quienes, evaluaba y revisaba las propuestas de cada proyecto.

A partir de ahí, me nombran Gerente de Construcción, donde me correspondía llevar la Gerencia de área, administración de obra, elaboración y ejecución de procesos, catálogos de conceptos, cuantificaciones, presupuestos, concursos, ejecución de construcción, toma de decisiones, programas de obra, flujos económicos, reportes, entre otros.

En el año de 2003 Higuera + Sánchez se asocia con la empresa de Grupo Acción. El esquema de trabajo cambió tanto para Higuera + Sánchez como para mí, porque aparece una nueva figura, el “Gerente de Proyectos”, puesto que me fue asignado y para el cual tuve que capacitarme con un par de cursos de Administración Profesional de Proyectos  
*Describiré lo más breve posible de lo que se trata esta actividad ya que abarca todos los aspectos de un proyecto.*

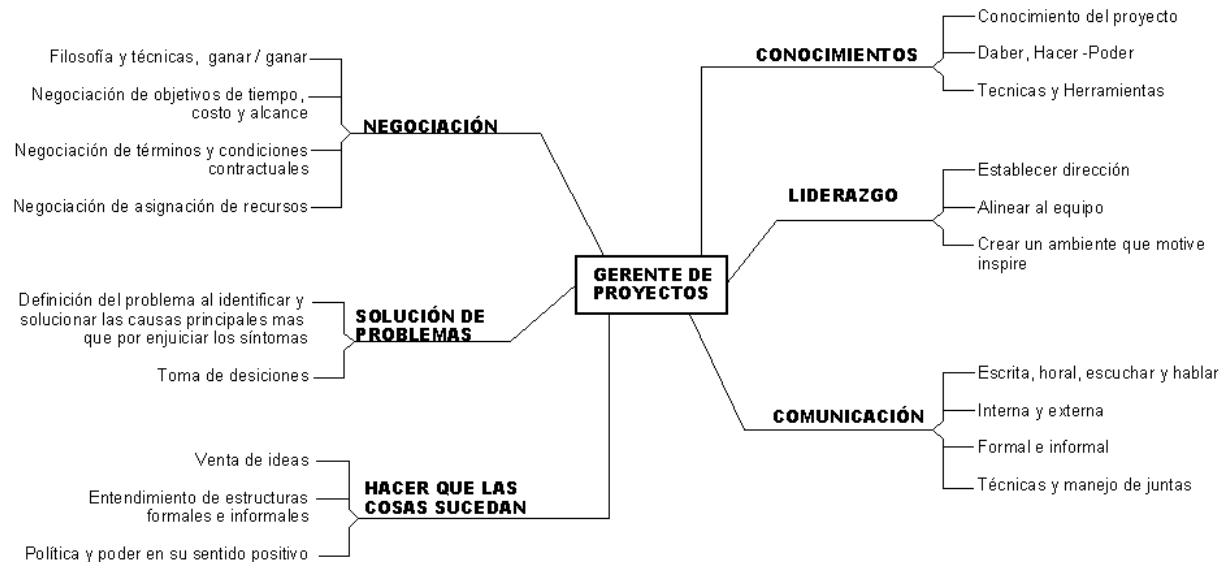
*Cinco procesos:*

1. **Inicio (¿el que?)**, la herramienta que se utiliza es el Charter, sirve para formalizar el inicio del proyecto, se asigna al Gerente y se le otorga la autoridad y responsabilidad requeridas, documenta las expectativas para atenderlas. Incluye el propósito del proyecto, la descripción concisa del producto que el proyecto logrará, los entregables finales, involucrados clave del proyecto, restricciones y supuestos, nombre y firma del Patrocinador y del Gerente de Proyecto.
2. **Planeación (¿como?)**, es la guía de la ejecución y el control del proyecto, establece el estándar o punto de referencia contra el cual evaluar el proyecto, documenta los criterios de nueve áreas y su aprobación,
  - 1.- (charter),
  - 2.- Recursos Humanos (diagrama organizacional del proyecto, matriz de roles y funciones),
  - 3.- Comunicación (calendarios de eventos, estatus semanal, reporte mensual),
  - 4.- Tiempo (Programa del proyecto - Ruta Crítica),
  - 5.- Costo (estimación de costos, presupuesto base, programa de erogaciones - Flujo),
  - 6.- Calidad (listas de verificación, comparación)
  - 7.- Riesgo (matriz de administración de riesgos),
  - 8.- Abastecimientos (programación),
  - 9.- Integración (control de cambios, lecciones aprendidas).
3. **Ejecución (hacerlo)**, aquí intervienen el tiempo, los costos, la calidad y la administración de riesgos.
4. **Control (comparación con lo planeado)**, control de tiempo, monitoreo del programa del proyecto para identificar desviaciones, proponiendo estrategias para corregir, haciendo participar al equipo del proyecto; Control de Costos, monitorear el apego al presupuesto, si existen desviaciones también se proponen estrategias para corregir; Control de Calidad, se compara el trabajo ejecutado contra el estándar establecido y se debe asegurar la calidad desde el principio hasta el término de la obra.
5. **Cierre (terminar)**, el cierre del proyecto incluye tanto el cierre contractual como el cierre administrativo; y nos sirve como base o antecedente para futuros proyectos en: Alcance, se registra el trabajo ejecutado contra lo planeado. Recursos Humanos, para conocer el equipo que integró el proyecto en el desempeño de sus funciones para referencias posteriores. Comunicación, se deja el histórico del proyecto a través del tiempo por medio de los reportes. Tiempo, se documentan las duraciones reales de las actividades del proyecto (planeación, arquitectura, promoción, ventas, construcción, entrega y post venta). Costos, se documentan los costos reales y se actualiza la base de datos de costos. Abastecimientos, los concursos y cotizaciones se deja como información histórica para integrar las bases de datos de proveedores y

precios de mercado, los pliegos de requisitos, documentos de concursos y modelos de contrato, los usamos como estándar en proyectos futuros, se cierran los estados de cuenta de cada contrato y se asegura su

6. cumplimiento. Se evalúa el desempeño final del proyecto para aprender de las desviaciones encontradas, por último se hace un análisis de

Lecciones Aprendidas, para capitalizar las experiencias y el conocimiento adquirido y así apoyar la mejora continua y optimizar la planeación de proyectos futuros.



Casi tres años duró la sociedad de empresas, y es el mismo tiempo en que tuve este cargo.

Posteriormente regresé a mi puesto de Gerente de Construcción, puesto que desempeño actualmente.

### **3.- PROYECTOS REALIZADOS**

Higuera + Sánchez, me ha permitido participar de una u otra forma en cada uno de los proyectos que se han desarrollado a lo largo de su historia. Unos más que otros han dejando huella de manera especial, pero todos han hecho valiosas aportaciones a mi carrera profesional.

Hablaré de cada uno de estos proyectos y la forma como fui participe en éstos.

Iniciaré con “Mérida 49”, proyecto que me permitió participar en lleno desde la planeación hasta la construcción del mismo, además de que significó un gran reto técnico por las características mismas del terreno y las condicionantes que nos marcaron las construcciones existentes a remodelar por lo que decidí desarrollarlo ampliamente.

Posteriormente, presentaré en secuencia los proyectos “Veracruz”, que es un conjunto de cinco edificios fuertemente relacionados entre si aunque no fueron concebidos y construidos conjuntamente. Seguido, presentaré el resto de proyectos, ordenados cronológicamente.

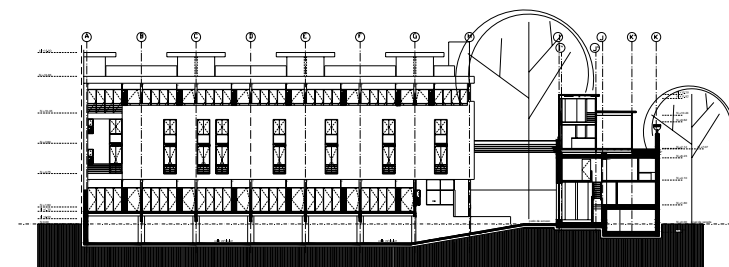
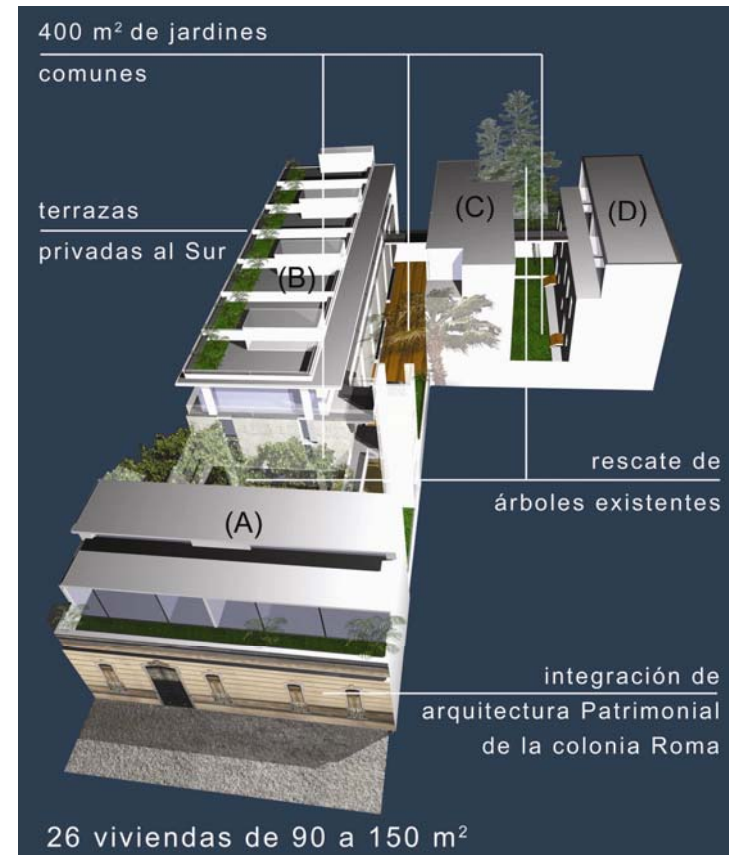
Para finalizar, haré una breve descripción de los proyectos que actualmente están en ejecución.

### 3.1 MÉRIDA 49 (2004)

Desde hace algunos años, el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), junto con la dirección de Sitios Patrimoniales, han ratificado su compromiso de preservar las edificaciones con valor histórico y arquitectónico, se han dado a la tarea de catalogar lo que queda de nuestro pasado.

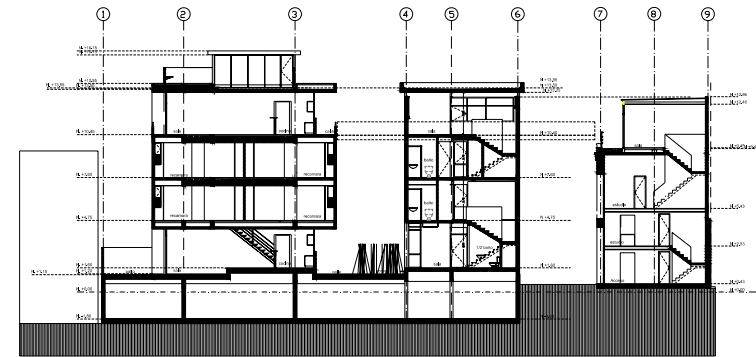
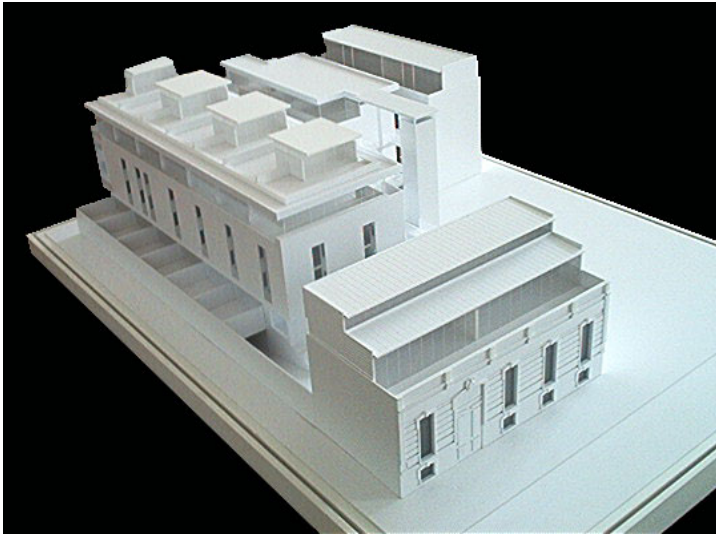
Con esto nace un proyecto, en un predio que reúne dos casas catalogadas, construidas en la primera década del siglo XX; ubicado en una de las colonias más céntricas de la ciudad “la colonia Roma”, en la calle de Mérida No. 49, Delegación Cuauhtémoc, Un terreno de 1526 m<sup>2</sup> en forma de L, que por sus condiciones y uso habitacional se presta para vivienda, con un área mínima de 90 m<sup>2</sup>, altura de cuatro niveles sobre el nivel medio de banqueta y 25% de área libre. Bajo todas estas condiciones y optimizando todos los recursos, se da vida a un conjunto habitacional de 26 departamentos con áreas entre 90 y 150 m<sup>2</sup>, con la conservación íntegra de sus fachadas y algunos de sus cuerpos, además de la integración de dos nuevos bloques, que reúnen todos los beneficios de la arquitectura contemporánea.

Así, cuatro bloques: dos restaurados y adaptados y dos totalmente nuevos, forman parte de este conjunto urbano, con la aportación de todos los elementos que hacen posible el funcionamiento de acuerdo a las necesidades y exigencias actuales.



26 Departamentos / Sup. Promedio 120 m<sup>2</sup> /

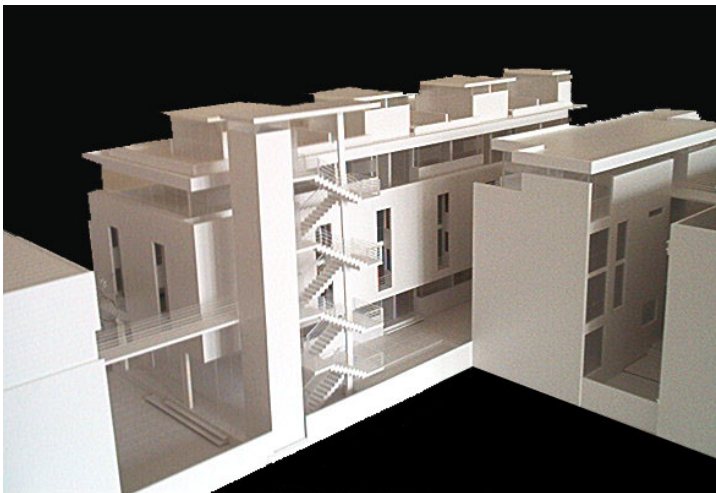
Corte longitudinal



Corte Transversal Mérida - 49

### 3.1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Los edificios nombrados A y D, son los dos que se recuperan. Todas las circulaciones se convierten en pasajes dentro del conjunto siempre con perspectivas diferentes, combinando visuales verticales y horizontales que nos llevan a pensar en la arquitectura de vecindad, de centro de barrio, con patios internos, accesos continuos a las viviendas inferiores y superiores, pero trasladada a nuestro tiempo, se logró tener completa privacidad en los espacios más íntimos, disponiendo los accesos en planta baja y en segundo nivel quedando así las zonas de recámaras en medio, es decir nunca se circula por estos espacios en el exterior.





Se establece la entrada principal al conjunto habitacional a través de la puerta central de la fachada monumental sobre la calle Mérida, que da paso al hall de acceso, espacio intermedio que recrea los vestíbulos de las casas coloniales con esas dobles alturas tan características de la época y que a su vez permite visualizar la armonía que se genera con el contraste entre lo existente y lo nuevo.

El cuerpo de esta nave principal, que conservamos en su totalidad, nos obligó a un diseño muy cuidadoso y complejo, con un juego de niveles, que dio como resultado un primer bloque que nombramos bloque A, con cinco departamentos-estudios dúplex, acorde con todas las necesidades actuales y donde se mantienen vivos aquellos valores construidos desde principios del siglo XX.

El acceso a uno de ellos es sobre el mismo nivel de acceso y a través de una recta escalera central que también conservamos y restauramos, nos conduce a un medio nivel donde encontramos el acceso a otros dos departamentos.

En esta nave, retrocedido del paño de la fachada con el fin de evitar el registro desde la calle, nacen dos niveles más, donde se dispusieron dos departamentos, cada uno con terraza privada sobre la fachada principal.



Fachada a la calle de Mérida en etapa de restauración



Fachada a la calle de Mérida definitiva.





El vestíbulo de acceso al condominio se conservó lo más posible, solo se modificaron los vanos de las puertas que comunicaban a diferentes espacios de la casa original, convirtiéndolas en puertas de acceso para los departamentos



Se conservaron y restauraron los escalones, el vitral y la bóveda de cañón corrido del vestíbulo.



El acceso de vehículos al edificio se establece también desde la calle Mérida y en un descenso a un nivel a menos 1.80m que nombramos sótano, encontramos los estacionamientos de todo el conjunto residencial, así como el acceso a las circulaciones verticales, compuestas de dos escaleras generales y un elevador; también se situaron en este nivel los cuartos de máquinas para dos equipos de bombeo de agua potable y uno de agua pluvial que se filtra y se reutiliza el agua de lluvia para riego y abastece los sanitarios del conjunto.

Una vez cruzando el vestíbulo, nos encontramos con el primer patio central, que nos abre la perspectiva del conjunto y nos brinda una serie de visuales que parecieran inciertas desde la calle; con un juego de macizos, vanos, andadores a nivel y puentes que

Todos los árboles que existían en el predio se conservaron e incluso se jugó con la forma del edificio C para lograrlo.



cruzan y comunican a los diferentes cuerpos, así como el núcleo del elevador y la escalera principal que se alza como una escultura y configura remates visuales prácticamente desde todo el conjunto.



Este patio que además de servir para dar iluminación y ventilación, sirve como un nodo de distribución ya que desde aquí se toma la rampa para descender al sótano, se comunica al salón de usos múltiples, al elevador y escaleras generales, así como al andador que comunica a los tres edificios restantes. Cabe mencionar que los árboles que existían en el predio fueron respetados en su totalidad.



El primer puente que nos recibe es el que conecta las circulaciones verticales con los departamentos adosados en la parte superior del edificio restaurado.



Más allá, se extiende en toda la longitud del predio el desarrollo del bloque B, con 13 departamentos dúplex, que reúnen todas las características de la arquitectura contemporánea.

El acceso a seis de ellos se tiene en la planta baja donde se encuentran las áreas públicas (cocina, comedor, estancia y patio privado) y en la planta superior se encuentran las áreas privadas. El caso, es invertido para los otros siete departamentos superiores, cuyo acceso se tiene por la planta alta donde se encuentran las áreas públicas y desde allí se desciende hacia la zona privada y se asciende hacia las terrazas privadas.



Los accesos por planta baja y tercer nivel, permiten que no exista tránsito de personas en las recámaras conservando siempre la privacidad.



Justo donde hace escuadra el terreno se desplanta el edificio "C", éste edificio pareciera que es partido en dos bloques por el paso que tiene en planta baja hacia el edificio "D", las escaleras que lo conectan desde el estacionamiento y el puente que lo cruza en el segundo nivel, éste último funciona para conectarlo con los otros dos edificios.

Enfrentado en la parte oriente con el edificio "B" y por la fachada poniente con el edificio "D" que se separan y se unen entre sí por medio de patios en planta baja y por puentes en el segundo nivel, los accesos a estos

departamentos tienen las mismas características que los del edificio “B”



El núcleo de escaleras y elevador se levanta como una escultura; se desempeña como un remate visual, independiente de las estructuras de los edificios A y B que se dejan intersectar por los puentes que comunican a los mismos entre si.





Los andadores de los edificios se convierten en puentes de conexión entre los mismos y desde ellos se tiene la oportunidad de disfrutar de visuales interesantes.



El juego de luz natural a lo largo del día va enfatizando las texturas de los diferentes materiales utilizados creando contrastes interesantes.

En la parte posterior del predio, en un espacio donde se conserva toda la envolvente y los muros interiores existentes, también catalogado, con una fachada que es una secuencia idéntica a las vecinas; se adecua el bloque D, donde se conserva y restaura la fachada y se mantienen los cuerpos construidos existentes, liberando las losas de entrepiso para ajustar los niveles requeridos. Se le adosa un nivel más con estructura ligera, para obtener cuatro departamentos, que son una muestra más de la composición entre la arquitectura actual y la de principios del siglo XX.



El acceso a los dos departamentos bajos es a través de un patio privado que divide al área pública del área privada; en la planta alta al interior de éstos se tienen las zonas privadas; en los departamentos superiores, el acceso es por medio de un puente que desemboca en una terraza privada que comunica a las áreas públicas y desde allí se baja al área privada.

### **3.1.2 DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES REALIZADAS EN ESTE PROYECTO**

En este proyecto tuve la oportunidad de desempeñarme como Gerente de Proyecto; menciono las principales tareas que desempeñé en forma de listado:

1.- Elaboración de programa arquitectónico y alcances de entregables finales (Breafing) iniciando en el año 2003.

2.- Revisión, asignación y seguimiento de los aspectos legales del proyecto, gestorías y permisos (SEDUVI, INBA, COMISIÓN DE AGUAS, COMPAÑÍA DE LUZ, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC).

3.- Revisión y autorización del anteproyecto, se realizó un presupuesto paramétrico para ver si el anteproyecto era viable económicamente y se revisaron aspectos técnicos, como la propuesta de estructura, la arquitectura y funcionamiento. Para este caso, se cambió el anteproyecto tres veces por no cumplir con algunos incisos del reglamento de construcción del D.F.

4.- Una vez aprobado el anteproyecto se programaron entregas parciales del proyecto ejecutivo para su revisión, es decir le di un seguimiento continuo al proyecto arquitectónico y a sus ingenierías.

5.- Asignación de corresponsables y DRO.

6.- Promoción y publicidad. Se revisaron las diferentes opciones para promocionar el producto y decidir número y el precio de los departamentos de preventa, cabe mencionar que antes de empezar con la obra ya se tenía el 50% de departamentos vendidos.

7.- Revisión de catálogo de conceptos y presupuesto base.

8.- Elaboración de paquetes de concursos de obra, de supervisión externa y subcontratos.

9.- Licitaciones y asignación de concursos.

10.- Coordinación y administración de obra (control presupuestal, tiempos, calidad).

11.- Cierre legal (terminación de obra) y contractual de los diferentes contratistas y proveedores.

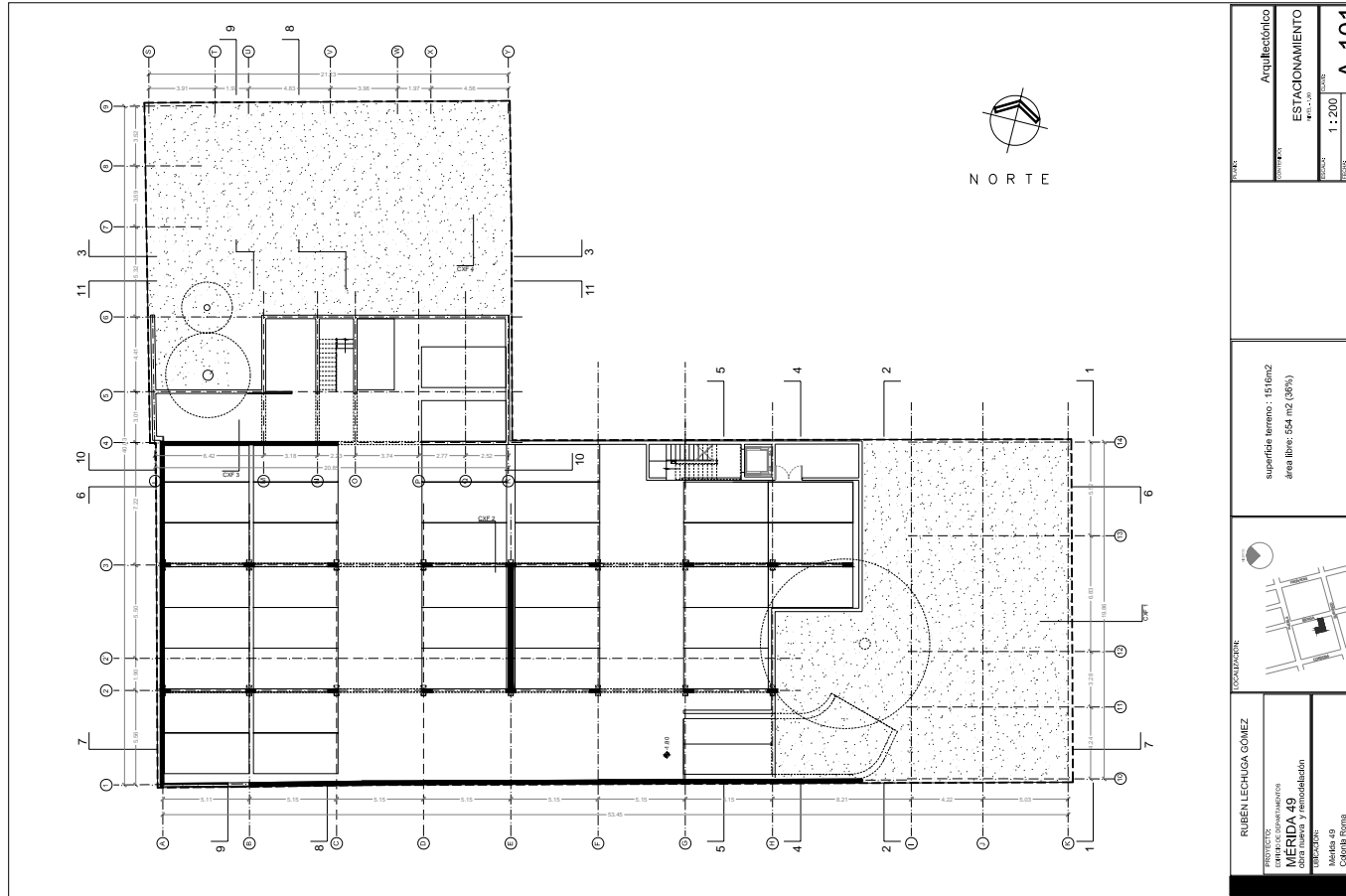
12.- Entrega de departamentos.

13.- Régimen de Condominio y Escrituraciones.

14.- Atención Postventa.

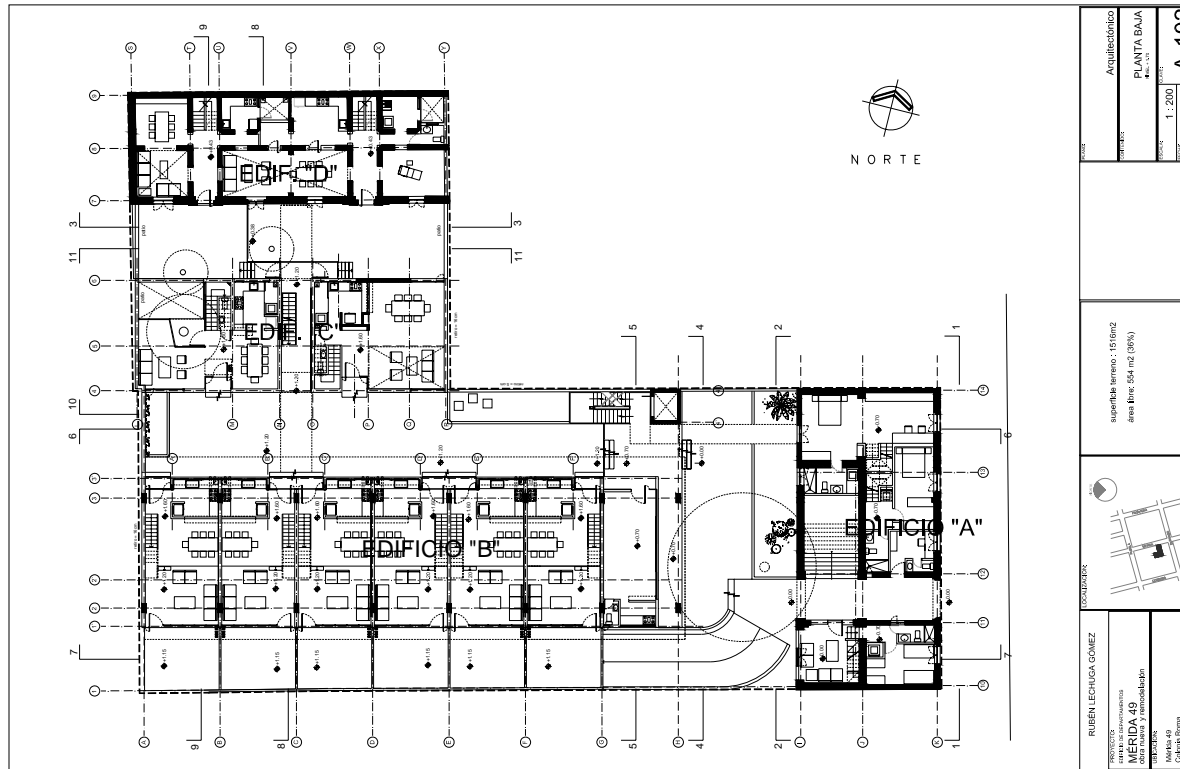
15.- Evaluaciones económicas, rendimientos, reporte final, lecciones aprendidas, etc.

### 3.1.4 PLANOS CONSTRUCTIVOS



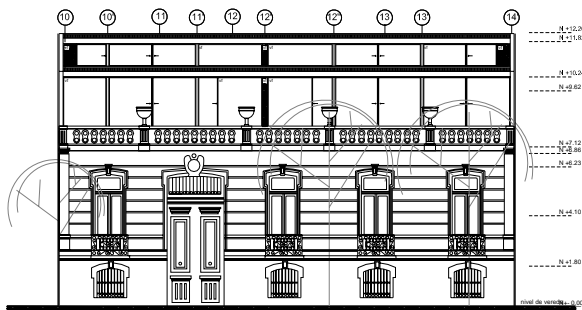
Planta de Estacionamiento Nivel - 1.80



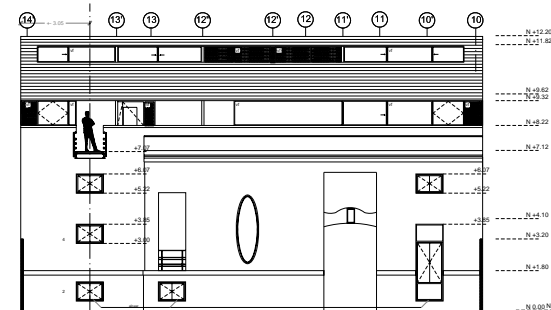


Planta Baja

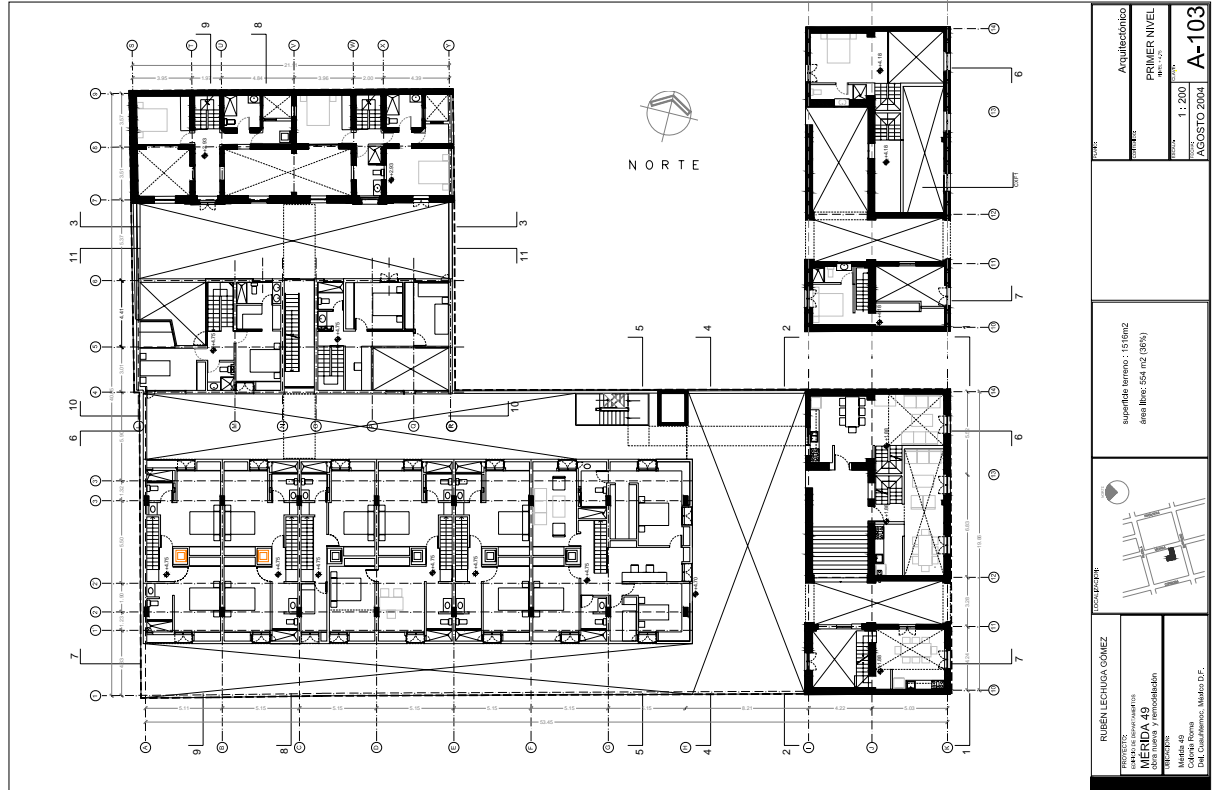
Nivel + 1.70



Fachada Principal Edificio A

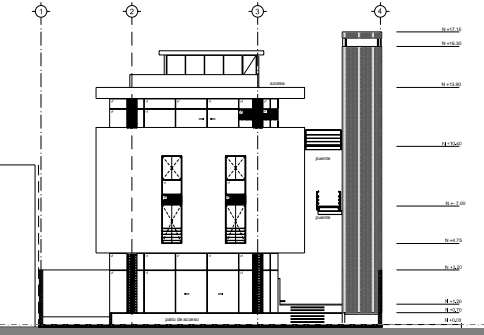


Fachada Posterior Edificio A

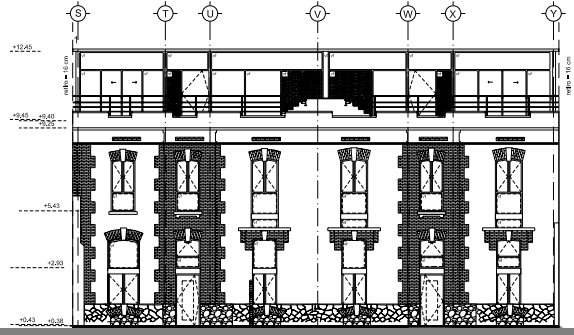


<b>RUBÉN LECHUGA GÓMEZ</b> <small>PROYECTOS</small> <small>AV. MARÍA DE LA CRUZ 49</small> <small>MÉRIDA 49</small> <small>YUCATECÁN</small> <small>Mérida 49</small> <small>Carretera 200, Col. Centro, Mérida, D.F.</small>		<small>PROYECTO</small> <b>Arquitectónico</b> <small>PRIMER NIVEL</small> <small>11/08/04</small>	
<small>LOCALIZACIÓN</small> 		<small>ÁREA TOTAL</small> Superficie terreno: 1519m <sup>2</sup> Área Bruta: 354 m <sup>2</sup> (23%)	
<small>ESCALA</small> <b>1:200</b>		<small>FECHA</small> <b>AGOSTO 2004</b>	

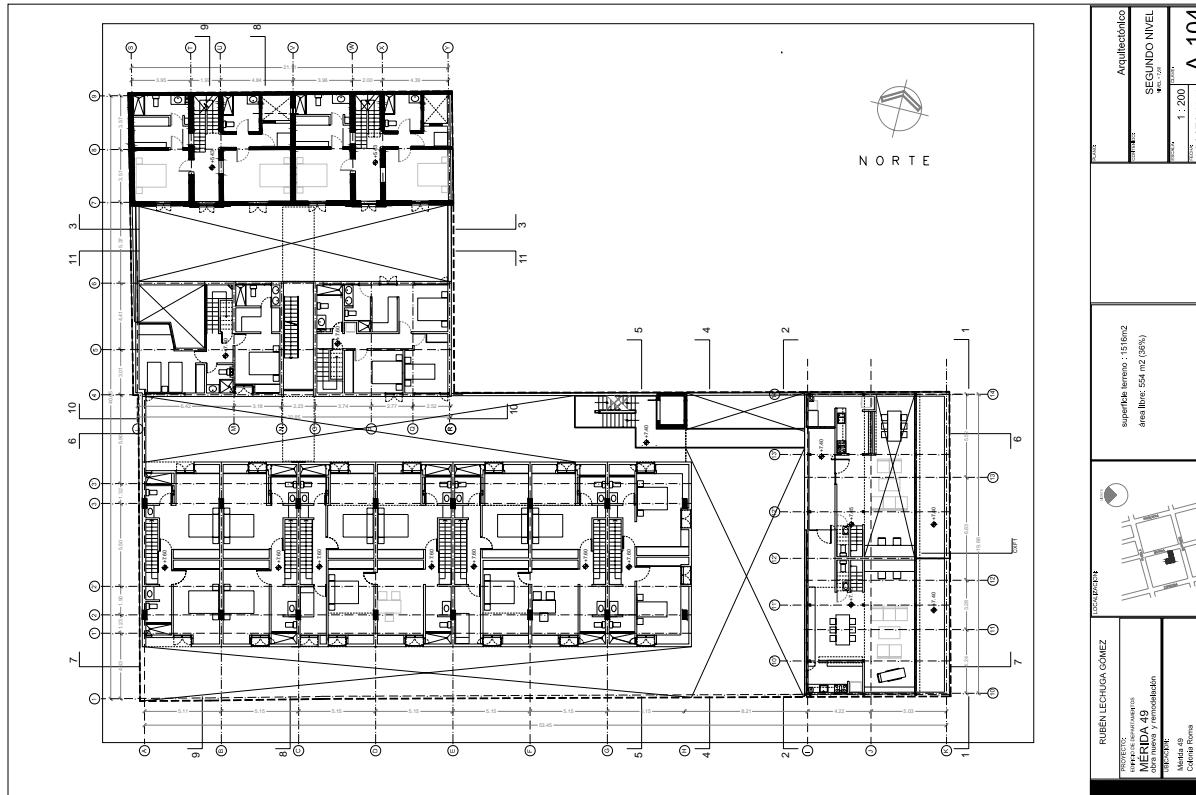
Primer Nivel Nivel + 4.75



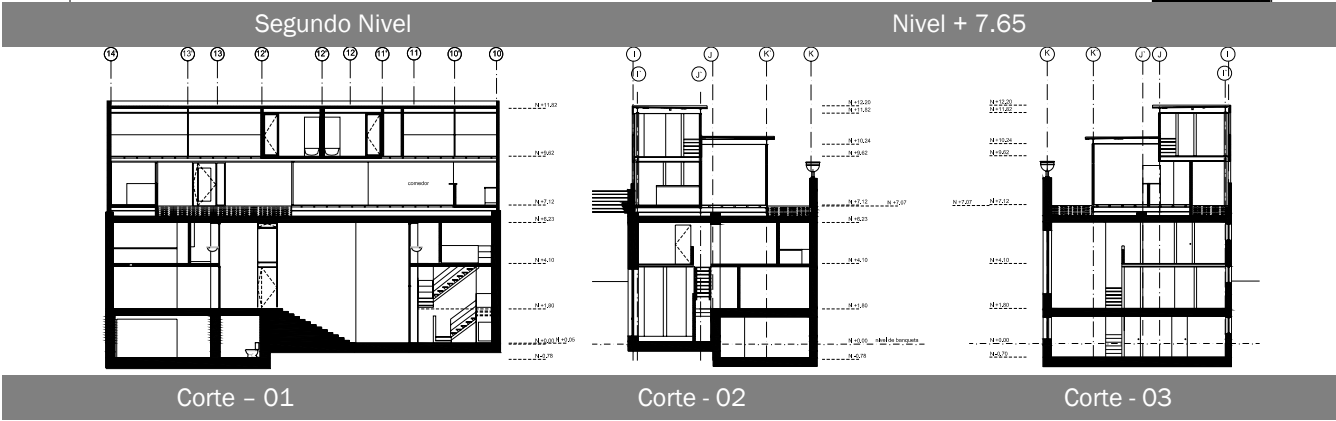
Fachada Lateral Edificio B

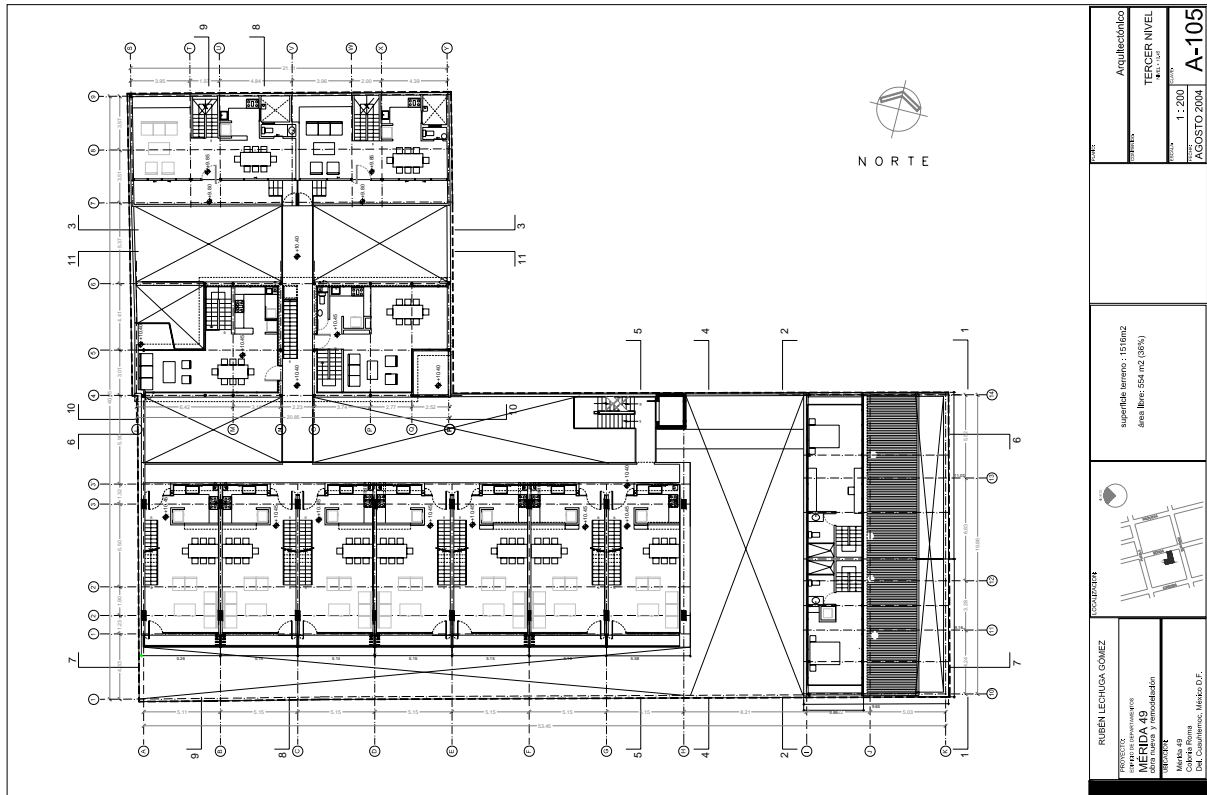


Fachada Edificio D



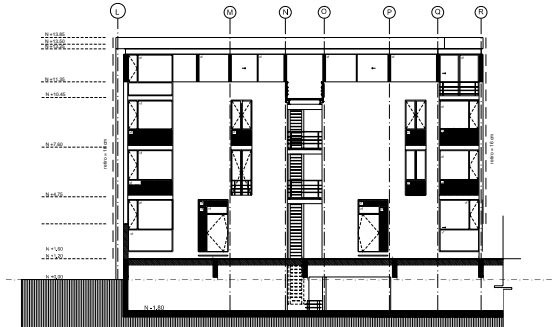
PROYECTO	RUBEN LECHUGA GOMEZ
CLIENTE	INSTITUCION EDUCATIVA MERIDA 49
UBICACION	Merida 49, Calle 49, Barrio de San Mateo, Merida, Yucatán, México D.F.
PROYECTISTA	ARQUITECTOS RUBEN LECHUGA GOMEZ
FECHA	AGOSTO 2004
ESCALA	1:200
TITULO	SEGUNDO NIVEL
PROYECTO	ARQUITECTÓNICO
FECHA	AGOSTO 2004
ESCALA	1:200
TITULO	A-104



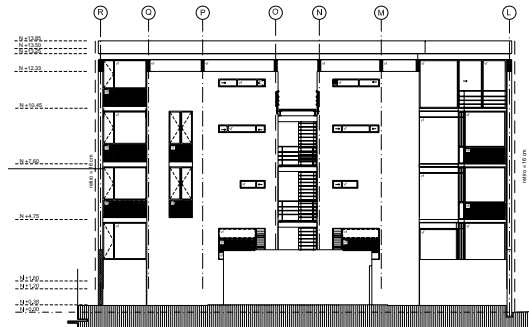


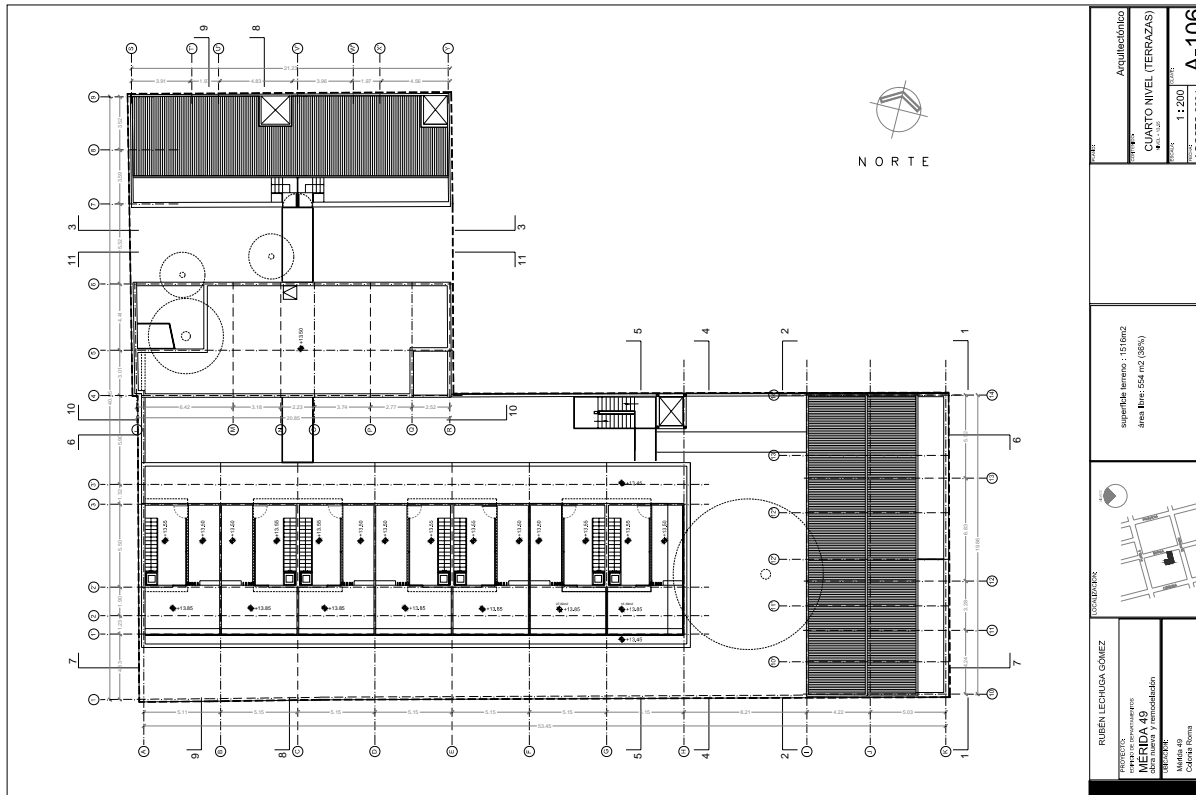
Tercer Nivel

Nivel + 10.45



Fachada edificio C

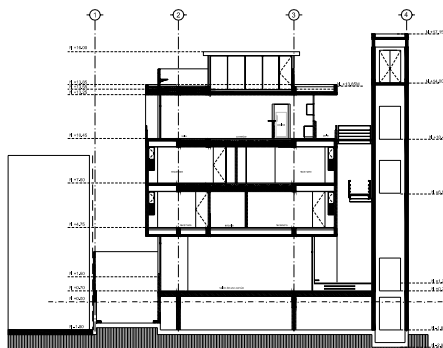




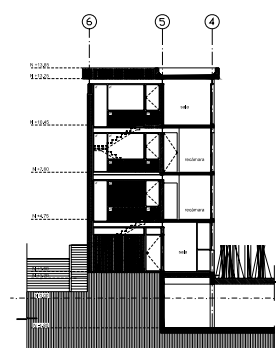
Cuarto Nivel (Terrazas)

Nivel + 13.55

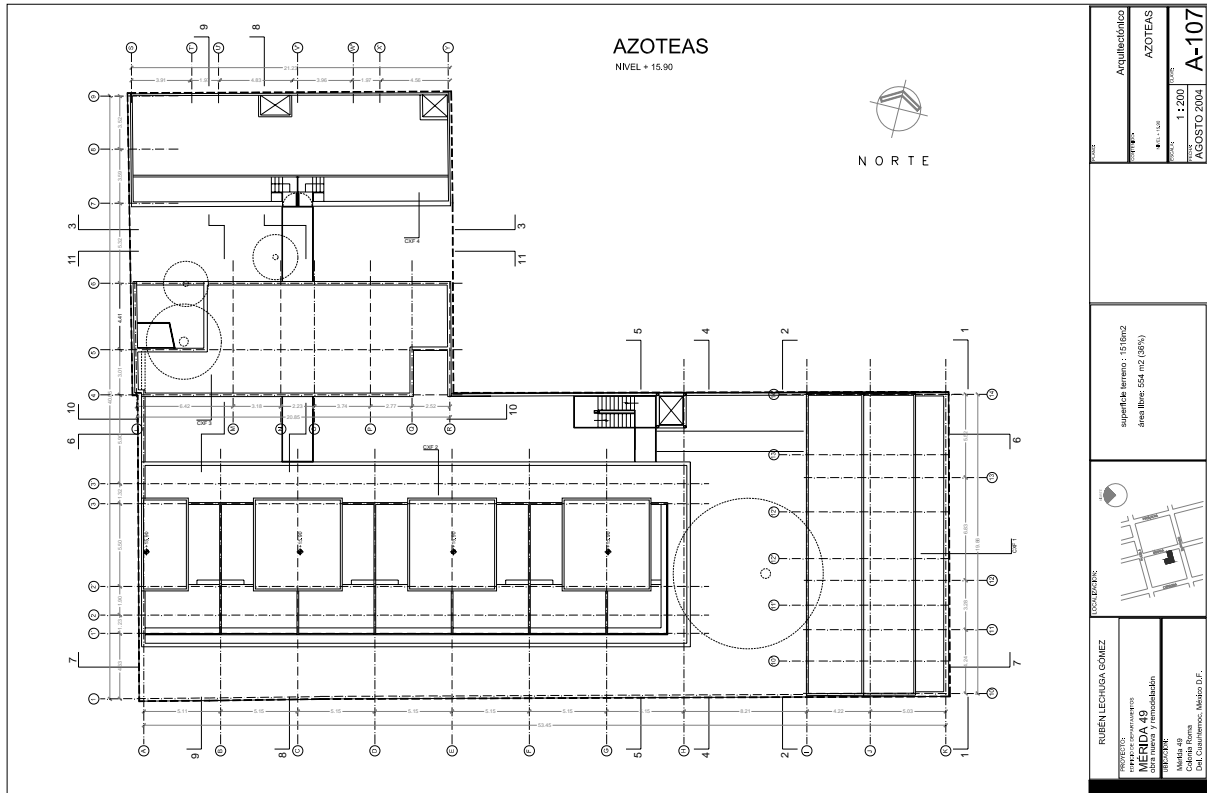
PROYECTISTA: <b>RUBEN LECHUGA GOMEZ</b>	PROYECTO: CONDOMINIO <b>MERIDA 49</b> con nueva y remodelación	PROYECTO: Arquitectónico
UBICACION: Calle 49 Zona Roma Del. Cuautlemer, Mérida D.F.	PROYECTO: Cuarto Nivel (Terrazas)	PROYECTO: Cuarto Nivel (Terrazas)
ESCALA: 1:200	FECHA: AGOSTO 2004	ESCALA: 1:200
<p>superficie terreno : 15 Km<sup>2</sup>          área libre: 554 m<sup>2</sup> (38%)</p>		<p>AGOSTO 2004</p> <p><b>A-106</b></p>



Corte - 05

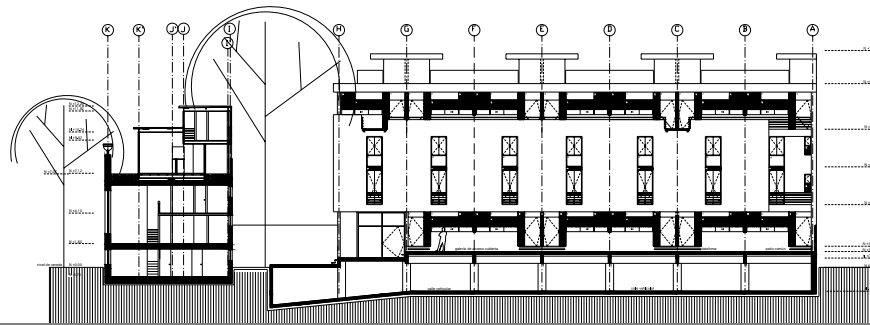


(Corte - 12)

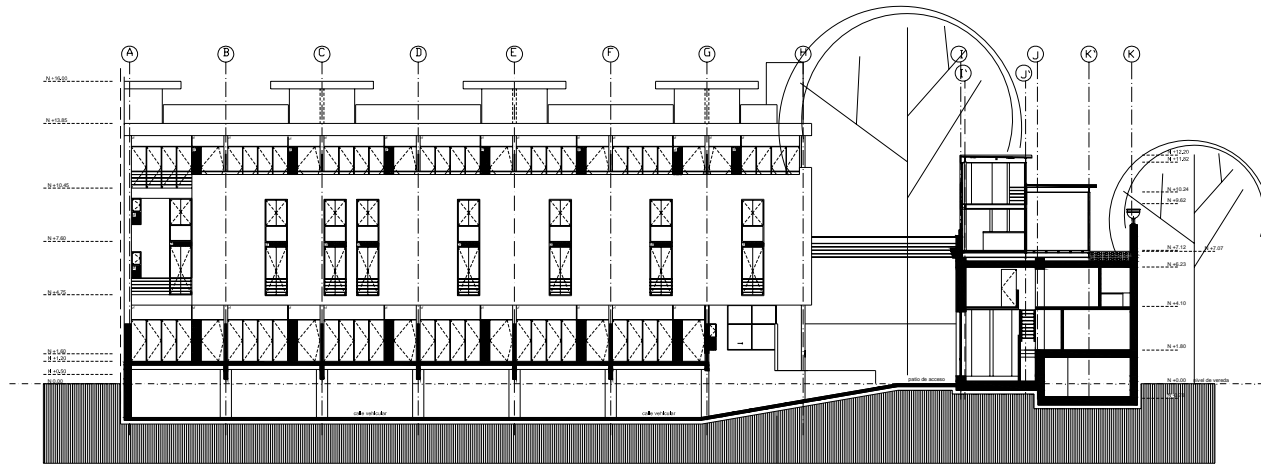


Planta de Azoteas

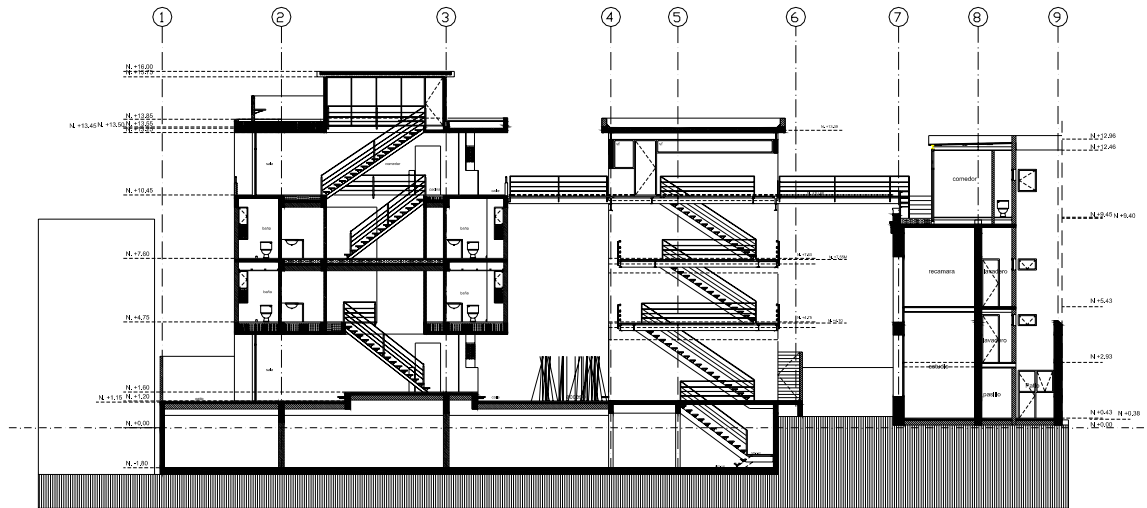
Nivel + 15.90



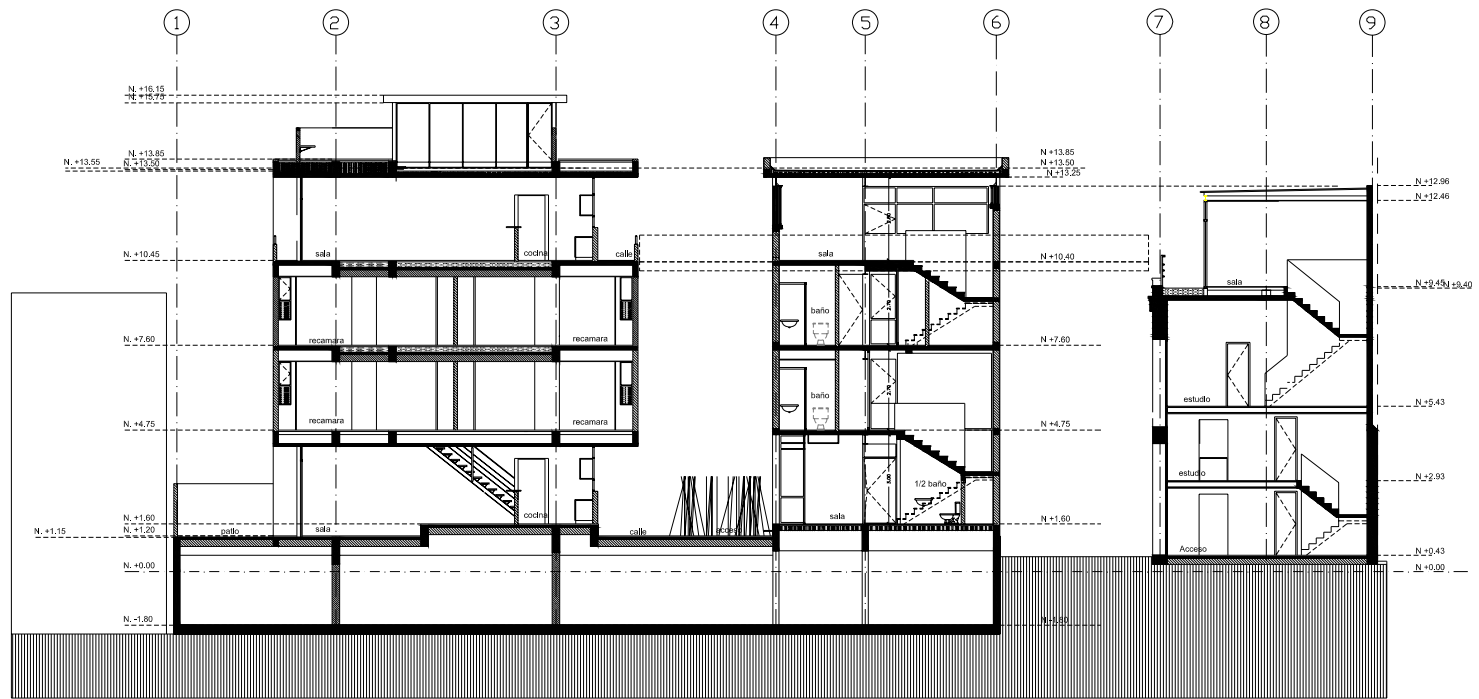
Corte - 06



Fachada edificio B Corte - 07

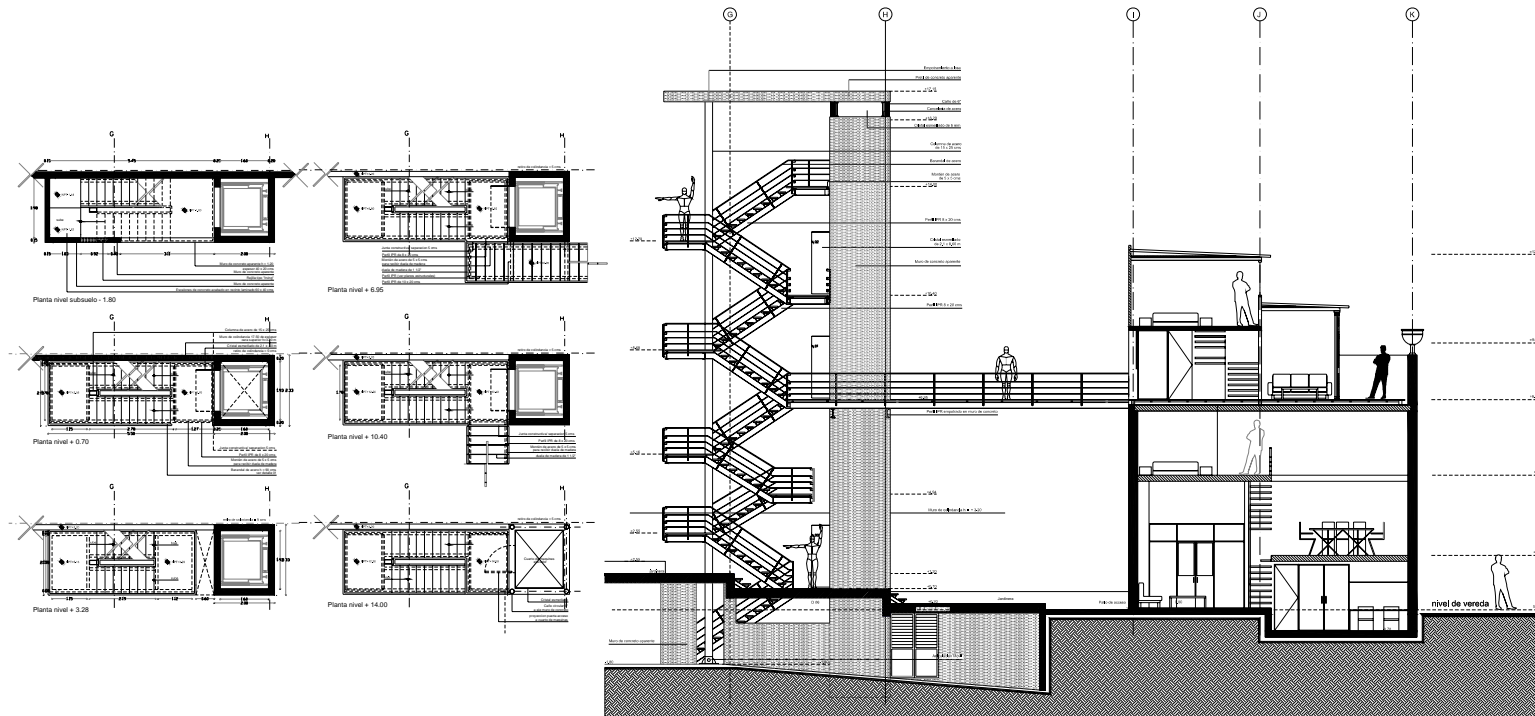


Corte - 08



Corte - 09





Detalles de Escalera y conexión de Puentes

### 3.2 PROYECTOS VERACRUZ

En la Avenida Veracruz de la Colonia Condesa en la ciudad de México, se generó un conjunto de cinco edificios que comenzó como una intervención puntual de un solo edificio que gradualmente se convirtió en una serie de cinco proyectos fuertemente relacionados con el contexto y entre sí. Esta idea ha permitido redefinir el tejido urbano creando un diálogo de nuevas fachadas y brindando la posibilidad de armar en el interior de la manzana una sucesión de espacios abiertos y la creación de pasajes internos.

Estos cinco proyectos los voy a presentar en el orden en que se fueron construyendo en el conjunto, aunque cronológicamente se traslapan con la ejecución de otras obras, esto con el fin de dejar más claro como se fueron entrelazando. Posteriormente los proyectos se presentan ordenados por el año en que se construyeron.



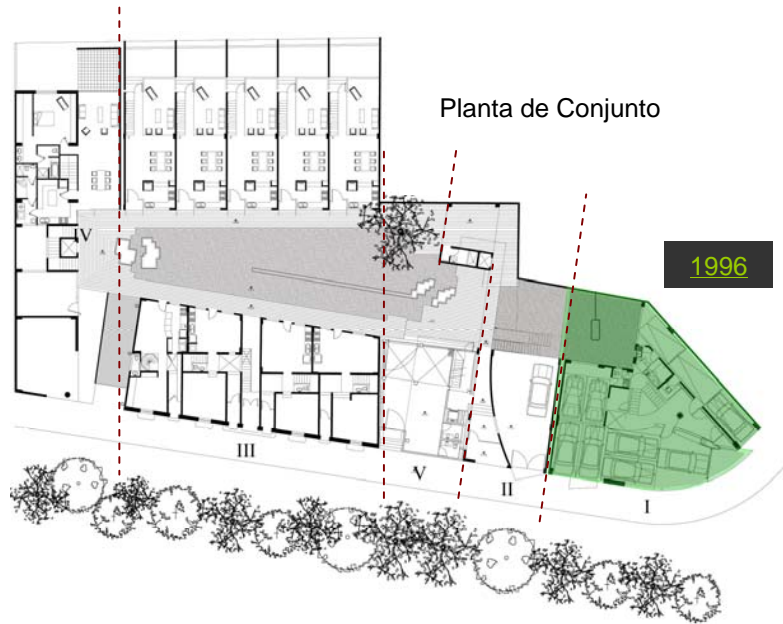
El proyecto se encuentra ubicado en el corazón de la colonia Condesa de la ciudad de México, zona residencial desarrollada a fines del siglo XIX y principios del XX la cual se fue transformando al sustituir la plaza de toros y el hipódromo.

La colonia se encuentra inmersa en el centro histórico de la ciudad y debido a su singular diseño urbano, con parques y camellones, se ha definido como uno de los barrios más importantes dentro de la entidad. Históricamente la colonia ha sufrido una serie de transformaciones las cuales comienzan durante los años 50 cuando se construyen edificios de 10 niveles de altura de estilo funcionalista junto a casas de corriente art-deco. Otro de los factores que alteran la zona, fueron los sismos de 1985, los cuales traen como consecuencia el deterioro de inmuebles y el abandono de sus habitantes, condición aprovechada por una nueva ola de empresarios que comienzan a desarrollar una serie de restaurantes, bares y tiendas lo cual hoy en día da un cierto carácter a la zona. Es dentro de este marco donde comenzamos a trabajar bajo un esquema de revalorización de espacios y así abrir nuevas oportunidades de vivienda dentro de las zonas céntricas, lo que define nuestra posición en contra de la extensa expansión de los suburbios de la ciudad de México.

El conjunto Veracruz se inició como una intervención puntual en la esquina conformada por las calles de Acapulco, Cuernavaca y Veracruz (Veracruz I), esquina privilegiada por la condición de sus camellones con jacarandas. Inmediatamente después se nos presentó la oportunidad de desarrollar otro proyecto en el predio colindante (Veracruz II), por lo cual nos hizo entender el proyecto como una segunda fase y apostando a la posibilidad de continuar hacia adentro ya que los siguientes tres predios tenían en ese entonces la misma situación de abandono que habíamos encontrado. Diseñamos un edificio con una posible conexión hacia un patio interno que fuera compartido por Veracruz I y II y quizás en un futuro por los siguientes, nos animamos aún más con esta idea cuando un tiempo después de terminar el segundo edificio nos ofrecieron los terrenos de Veracruz 85 y 91 (Veracruz III) y IV) quedando por conseguir el predio de Veracruz 83, que finalmente se adquirió en el 2001. La estrategia fue crear un complejo urbano que define cada fase como una parte, tanto en programa como tectónicamente, pero a la vez que sume las cinco piezas en un espacio público que pueda definirse como un corazón de manzana.



**CONJUNTO VERACRUZ**  
ubicación: Av. Veracruz No. 79, 81, 83 y 85, Col. Condesa  
1996 - 2001  
Vivienda plurifamiliar  
**HIGUERA+SANCHEZ**

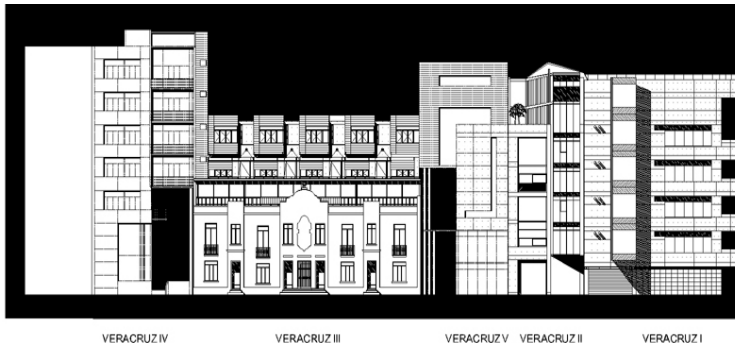


### 3.3 VERACRUZ 79 - fase I (1996)

El primer edificio del conjunto se encuentra en la confluencia de tres avenidas - Veracruz, Cuernavaca y Acapulco. Este proyecto se resuelve con una placa curva de concreto expuesto que acentúa el trazo de la calle.

El programa consta de cuatro departamentos, tres de ellos en una planta y un PH en dúplex que expresa su doble altura hacia la calle.

Cuando conocí este edificio la estructura estaba terminada, fue cuando reflexioné que trabajaba con el arquitecto Javier Sánchez y no con el hijo del arquitecto Félix Sánchez.



Fachada de Conjunto



Edificio Veracruz 79

4 departamentos / Superficie Promedio 214.50 m<sup>2</sup> / Medalla de Plata en la V Bial de Arquitectura Mexicana





En este edificio se utilizaron algunos materiales similares a las de las construcciones colindantes, como el mosaico veneciano que genera una pausa entre el edificio y su vecino



La escalera general dialoga con los edificios déco de la zona



Las terrazas se abren al espacio urbano de la plaza en el cruce de las avenidas.

### 3.4 VERACRUZ 81 – fase II (1998)

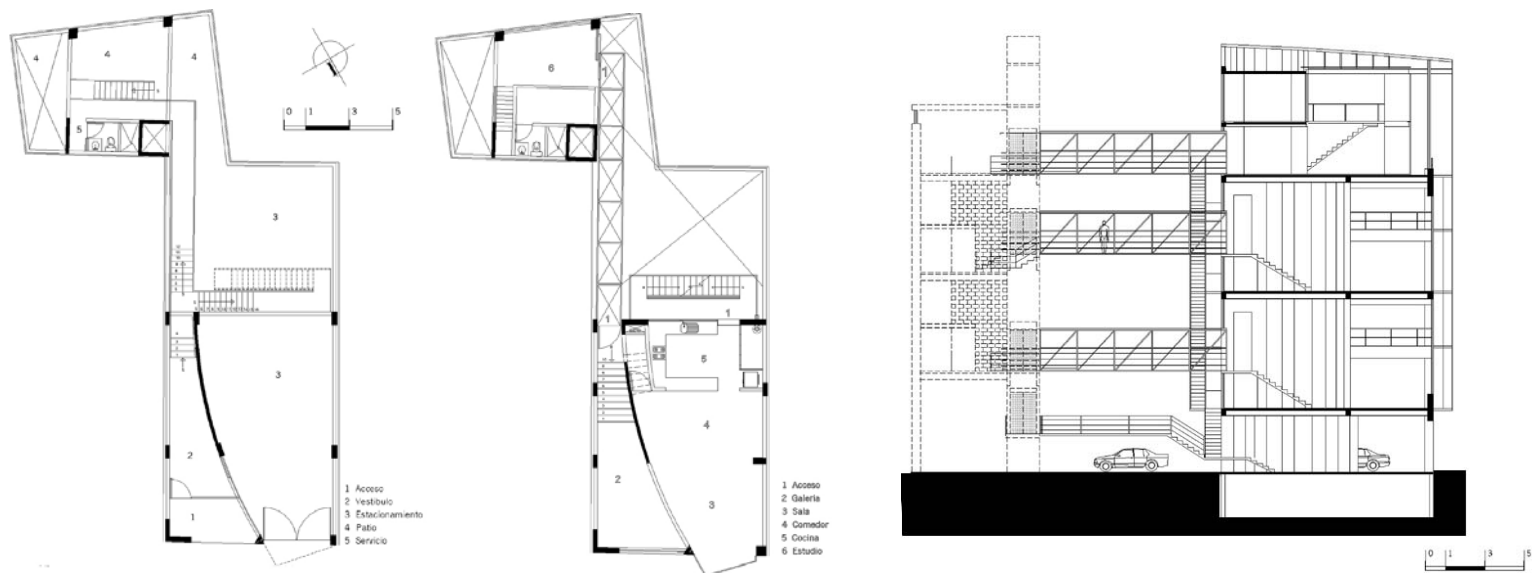
El segundo edificio realizado en la avenida Veracruz, colinda con el primero y se desplanta en un predio irregular en forma de L, con ocho metros de frente hacia la calle. La intención del proyecto es respetar el patio interior del primer edificio e igualar la altura del mismo para establecer un diálogo entre ambos.

El edificio está compuesto por dos volúmenes, uno exterior hacia la avenida y otro interior en la parte posterior del patio. En el cuerpo exterior se encuentran los espacios domésticos de cada uno de los tres dúplex y en el volumen interior se plantea un programa de estudio independiente.

La conexión entre ambos es por un puente vidriado y una escalera externa.

1998

P. de conjunto



Planta de Estacionamiento

Planta Baja Tipo

Corte Longitudinal

**3 departamentos / Superficie Promedio 193 m<sup>2</sup> / Provento seleccionado para el Premio Mies Van der Rohe 2000**





El bay window sobrepuesto al primer edificio se convierte en el volumen que intersecta al segundo edificio.



Las dobles altura se acentúan en el la fachada con un gran ventanal de piso a techo.



La escalera y el puente establecen la conexión entre los dos cuerpos del mismo



Recorrido por el puente entre los dos bloques.

La pequeña dimensión del lote se potencia al conectar los dos bloques de edificio por medio de puentes y escaleras exteriores



### 3.5 VERACRUZ 85 - fase III (1999)

### 3.6 VERACRUZ 91 - fase IV (2000)

El tercer proyecto de la serie consiste en la intervención de una antigua vecindad catalogada por el INBA.

Del edificio original se recuperó la fachada hacia la avenida Veracruz y la primera crujía del volumen para crear cuatro casas pequeñas de dos niveles, con acceso directo desde la calle.

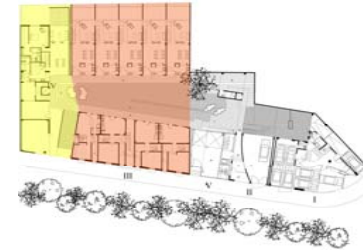
Sobre este cuerpo, se integra una nueva estructura ligera con dos nuevos departamentos remetidos de la fachada creando así una terraza, con vista hacia el camellón de jacarandas de la avenida.

En el fondo del predio, se levanta un nuevo edificio compuesto por diez departamentos, los primeros cinco ubicados en PB y primer nivel, son dúplex con un patio particular; arriba de estos se construyeron cinco Tríplex con una terraza privada.

Al interior se formó una plaza abierta alineada con los patios de los proyectos anteriores.

Para rematar el desarrollo se levantó un edificio de siete niveles en el extremo final del conjunto consta de nueve departamentos. Con la idea de dialogar con el proyecto anterior se creó un acceso a todo el conjunto, de triple altura dejando libre la casa catalogada.

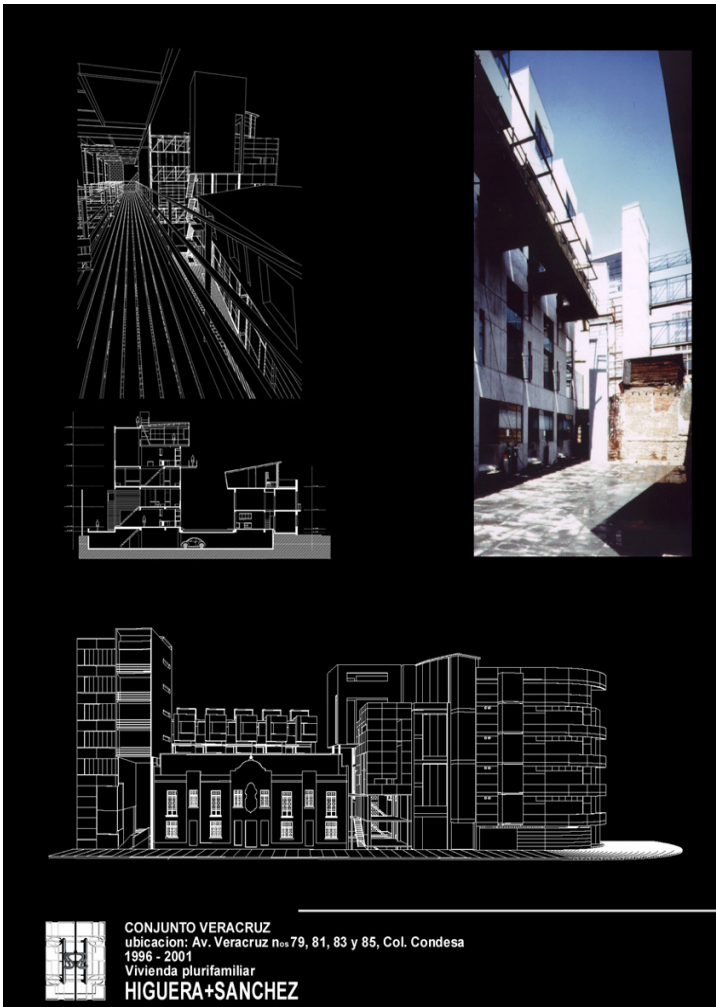
El edificio se compone de dos bloques de vivienda, uno hacia la calle y otro con vista hacia la plaza interior. En la planta baja el programa contiene un café con vista hacia la avenida, así como los servicios de seguridad del conjunto.



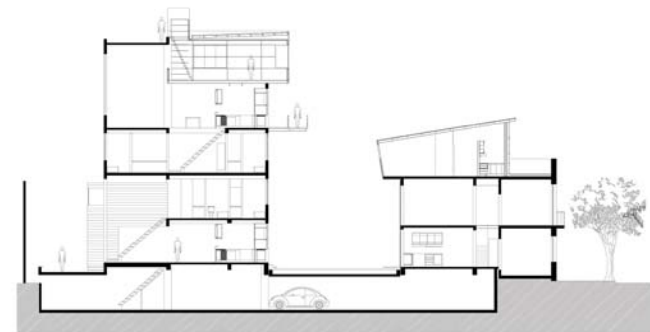
1999 - 2000



25 departamentos, 1 Local Comercial / Superficie Promedio 129 m<sup>2</sup> / Provento finalista en el Premio Cemex 2002



Los puentes y la plaza retoman topologías preexistentes en las vecindades que funcionaban como espacios comunitarios y conexión y encuentro.



Corte Longitudinal Veracruz - 85





El acceso vehicular y peatonal a triple altura separa la torre de la vecindad, a la vez que conecta al peatón con el núcleo urbano organizado en el interior.



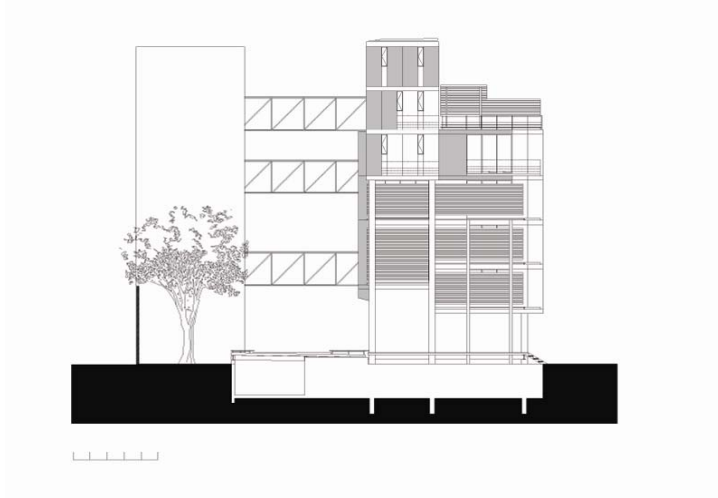
El volumen de aluminio externo penetra en el espacio de la vivienda



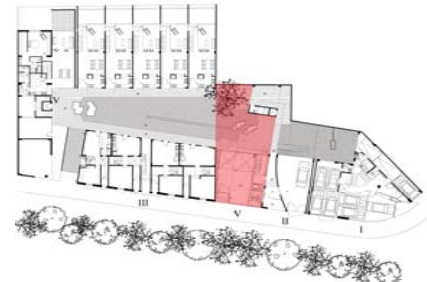
### 3.7 VERACRUZ 83 – fase V (2003)

La última pieza de la serie se desarrolla en el predio situado entre el segundo y tercer proyecto y se relaciona con la escala de cada uno de ellos. El cuerpo principal del edificio empata la altura del segundo proyecto del conjunto y contempla una serie de terrazas hacia el edificio restaurado.

El volumen consta de tres departamentos y un espacio de usos múltiples en planta baja. Los dos primeros departamentos fueron diseñados para servir indistintamente como ampliación de los dos primeros dúplex en Veracruz 81, o como viviendas independientes. El tercer departamento es un "Pent House" resuelto en tres niveles con un volumen remetido creando una terraza con vista hacia la avenida.



Corte Longitudinal



2002 – 2003

Tres departamentos / Superficie Promedio 128



### 3.8 TEOTIHUACÁN 15 (1997)

El edificio está compuesto por dos volúmenes de concreto aparente, dispuestos simétricamente a los lados de un pasaje interior y retoma el partido de la casa vecina, característica de la colonia Condesa. El proyecto consta de cuatro departamentos, cada uno resuelto en dos plantas abiertas de 5 x 15 metros, donde cada inquilino puede proyectar su propio espacio, los dúplex bajos tienen una doble altura orientada hacia la calle, mientras que los departamentos altos tienen un patio central en doble altura y cubierto.



El concreto hacia la calle se convierte en doble piel de vidrio hacia el pasaje interior.



1997



En el concreto se hicieron relieves y texturas que retoman las líneas de la construcción vecina.

4 departamentos / Superficie Promedio 148.50 m<sup>2</sup> / Mención en la V Bienal de Arquitectura Mexicana





La doble piel de vidrio esmerilado ilumina el interior del departamento



Dúplex Bajo.



Dúplex Altos



Los espacios Abiertos dan flexibilidad a la distribución de los espacios, según las necesidades de cada propietario



### 3.9 ÁMSTERDAM 322 (1998)

El edificio se encuentra ubicado en la esquina de Ámsterdam y Popocatepetl, dos esquinas de camellón características de la colonia Condesa. El proyecto modifica el alineamiento casi ortogonal del predio para enfatizar la traza de la avenida Ámsterdam mediante una placa curva de concreto aparente. El espacio logrado se convierte en una plaza de acceso al edificio que amplía las perspectivas visuales del peatón desde ambas calles y dilata la dimensión del espacio urbano.

El proyecto contiene cuatro departamentos dúplex con doble altura hacia la calle y dos *penthouses* resueltos en tres niveles con doble altura y una terraza hacia la calle de Ámsterdam.



1998



El diseño entablado de la cimbra refuerza la horizontalidad del volumen.

6 departamentos / Superficie Promedio 212.83 m<sup>2</sup> / Mención en la VI Bienal de Arquitectura Mexicana





La ventana de la doble altura de los Tríplices altos se convierte en el piso de la terraza.



Colaboradores del despacho en 1998



La ventana con vidrios curvos permiten tener vistas panorámicas de toda la avenida.



Tríplices Altos



### 3.1.1 CHILPANCINGO 17 (2000)

Este edificio se localiza en la esquina de la avenida Ámsterdam y la calle de Chilpancingo, se desplanta en un predio de pequeñas dimensiones, apenas 110 metros cuadrados en la colonia Condesa.

Dos muros negros de concreto expuesto resuelven el partido simétrico con un departamento dúplex y un tríplex de cada lado de los mismos. En ellos están contenidos los recorridos verticales tanto los generales como los privados de los departamentos.

Los departamentos producen una fuerte direccionalidad en diagonal hacia la avenida Ámsterdam y gracias a su espacio a doble altura disfrutan de las vistas arboladas de la avenida. Al abrir completamente las fachadas se genera la sensación en una terraza en todos los pisos.



Los volúmenes vidriados protegen y separan los espacios íntimos con los públicos

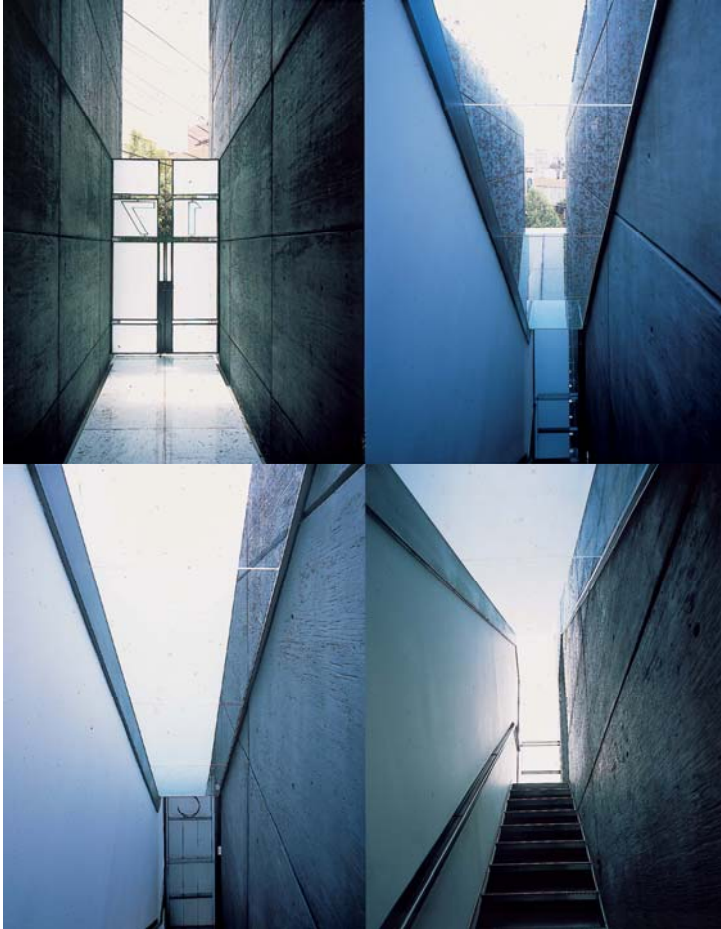


2000

El color negro del concreto se debe a agregados y pigmentos añadidos a la mezcla tradicional.



4 departamentos / Superficie Promedio 125 m<sup>2</sup> / Mención en la VII Bial de Arquitectura Mexicana



El concreto negro muestra a contraluz su textura y calidad del material.



La privacidad en la “vitrina” se resuelve con materiales que filtran las vistas del exterior, como la malla de los barandales.



### 3.1.2 CENTRO QI (2001)

El gimnasio se aloja en una edificación abandonada con prácticamente toda la estructura existente.

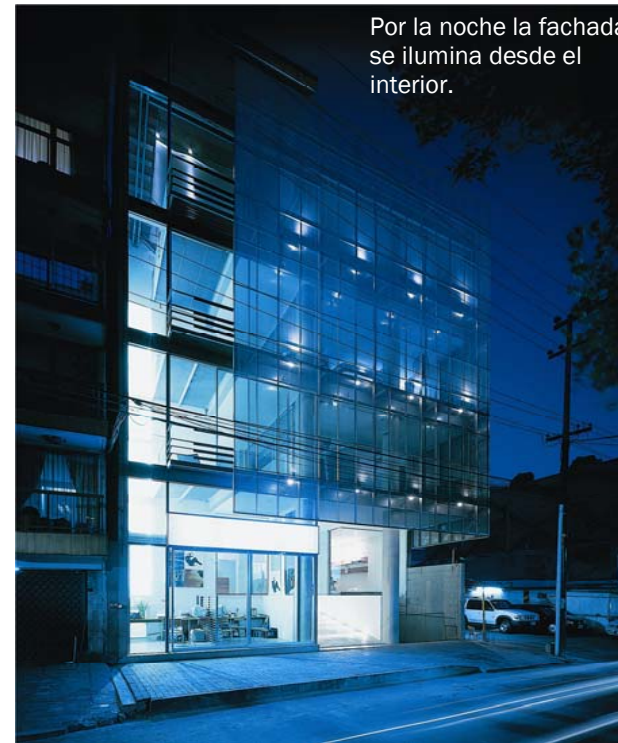
La intervención consistió básicamente en agregar y sustraer elementos a dicha estructura quitándole arcos, balcones y partes de losa, se reestructuró en algunas zonas. El patio posterior se convirtió en un muro de escalas y en él se vierten las vistas de todos los niveles, dando continuidad vertical al gimnasio.

La nueva fachada toma la altura del edificio vecino; se forma con una doble piel que permite la interacción con su contexto según los cambios de luz, con una revelación gradual que va desde la impermeabilidad de día hasta la transparencia de noche.



2001

La doble fachada permite la iluminación y ventilación natural sin que se afecte la privacidad del interior, por la noche la fachada se ilumina desde el interior.



Por la noche la fachada se ilumina desde el interior.



Medalla de Plata en la VII Bienal de Arquitectura Mexicana / Finalista en la III Bienal Iberoamericana Chile



La doble fachada se resolvió con cancelos corredizos de aluminio y vidrio en el interior, para el exterior se utilizó un panel multiperforado de aluminio.



El muro de escalar se convierte en el remate visual de todos los niveles.



El piso de rejilla del living permite conectar visualmente todos los niveles del edificio.







Spinning



yoga



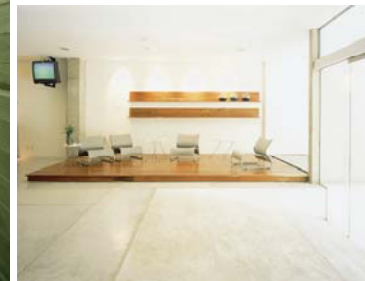
Regaderas



Sauna



Vestidores



Vestibulo

### 3.1.3 PIACERE 2 (2002)

Se trata de una intervención de un espacio residencial construido en la década de los cincuenta en la colonia Polanco, para convertirla en sala de exhibición de cocinas y muebles de baño italianos de diseño contemporáneo.

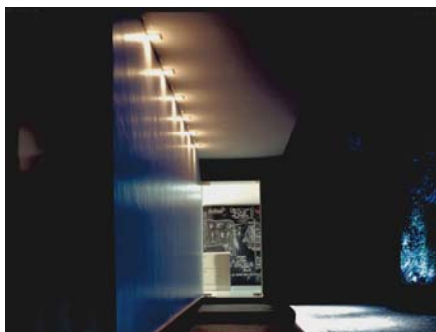
Esta adecuación se llevó a cabo a casi tres años de haberse terminado el primer proyecto para la sala de Piacere I propiedad de los mismos clientes.

En este caso se sustrajeron elementos en la parte central de la casa para generar una galería principal que es, a la vez, espacio distribuidor y espacio de estar, la cual empieza como un volumen horizontal insertado en la estructura original que termina en un patio al aire libre, la casa original y la casa de servicio se conectó con un puente entre la sala de exhibición y las oficinas.

Los espacios se resolvieron con materiales totalmente abstractos, como un ciclorama que resalta en primer plano los objetos exhibidos.



La iluminación refuerza el voladizo del volumen que parece encajarse al interior.



2002

El volumen añadido está recubierto en cemento pulido negro y enmarca la puerta de acceso.



Proyecto de remodelación 550 m2



El espacio central se convierte en área de estar con el patio al aire libre al final de la galería.



Los salones de exhibición se idearon de acuerdo al tipo de línea de cocinas que albergarían.



El diseño de paisaje estuvo a cargo de Kees Van Rooij



Al fondo el puente de cristal que pasa sobre un espejo de agua.



### 3.1.4 CASA LAZCANO – 20 (2002)

La casa del arquitecto Augusto H. Alvarez, construida en 1961, así como su posterior taller de arquitectura se encontraba construido en dos lotes ubicados en la colonia San Angel Inn. La casa se vendió como terreno y la compraron dos clientes con la intención de subdividirla. Nuestro proyecto se desarrolló en la parte oriente de la propiedad, que originalmente consistía en las recámaras y zonas de servicio. El proyecto consistió en una subdivisión reversible, salvando la integridad de la estructura de la casa, y colocando muros de ladrillo vidriado - como los originales- por debajo de la estructura. La reestructuración de las áreas situadas del otro lado implicó construir una escalera en el jardín para no afectar la estructura original, así como sustituir materiales en mal estado por otros nuevos para respetar el espíritu de la casa.



Vista original del patio.



Vista final, apenas se nota el volumen de las escaleras que se adosó.



Fachada original de la casa.



El ventanal de la sala se corre hacia el exterior para integrar el interior con el jardín. >



Casa y Estudio / Superficie 300 m<sup>2</sup> / Mención Honorífica en la VIII Bienal de Arquitectura Mexicana



Se adosó la escalera para evitar dañar la estructura original de la casa.



El efecto de la luz amarilla es provocado por el piso de cristal del puente.



El taller de arquitectura de 1980 se amplió por debajo del jardín para convertirse en taller de pintura del cliente.

### 3.1.5 PARQUE MÉXICO 39 (2003)

De todas las calles de la colonia Condesa, sin duda la que rodea el Parque México es una de las más interesantes no solo por el gran espacio arbolado sino por las numerosas construcciones, algunas de ellas de estilo Decó, que hacen aún más atractiva la zona.

Al contar con este parque frente al terreno provocó que el punto de partida del proyecto tuviera como condición que todos los departamentos vieran hacia la zona arbolada. Para lograr esto nuestra propuesta retoma las claves de la arquitectura local desde una perspectiva contemporánea, retranqueando el plano de la fachada alrededor de un patio central y abriendo, como se señala, la vista de todos los departamentos a las palmeras y jacarandas del parque.



El espejo de agua delimita lo público de lo privado.



Dúplex bajo.



15 departamentos / Superficie Promedio 162 m<sup>2</sup>





Departamento con frente al patio central.



Dúplex intermedios norte y sur



Dúplex alto "Pent House"



Las vistas de todos los departamentos dan hacia el Parque.

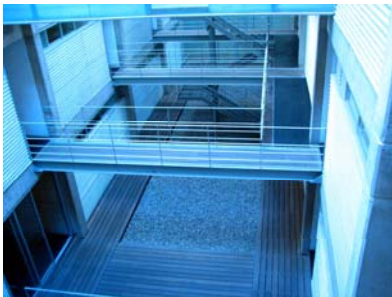
### 3.1.6 ÁMSTERDAM – 315 (2005)

Este proyecto se desarrolla en un lote que cuenta con más fondo que frente y sabiendo que las vistas con las que cuenta la calle de Ámsterdam son atractivas se planteó un sistema que lograra abrir la posibilidad de visión al exterior para todos los departamentos, además cabe señalar que se buscó cierta relación con el edificio adyacente construido también por nosotros – El Centro Qi – que al construir su fachada en esquina aprovechando una oportunidad temporal ya que en el lote de Ámsterdam 315 no existía construcción alguna pensamos que sería interesante no cerrar esta posibilidad y a su vez generar un vínculo entre los dos edificios.

Estos datos nos condujeron a un proyecto que logra vistas para todos los departamentos. Las unidades de vivienda separan las áreas públicas y las privadas en construcciones independientes, conectándolas a través de un puente generando espacios de 30 metros de profundidad con vistas a la calle y a dos patios interiores. Los departamentos cuentan con doble altura, a veces hacia la calle en el espacio de la sala y comedor y a veces hacia el patio interior en el estudio próximo a las recámaras, también existen en cada vivienda un espacio de terraza o patio privado.



17 Deptos / Sup. Promedio 161 m<sup>2</sup> / Medalla de Plata en la VIII Bienal de Arquitectura / Premio Cemex 2006



El patio central se convierte en distribuidor horizontal en todos los niveles



Los espacios en doble altura se acusan en la fachada con una rejilla en la parte superior que a su vez sirve de parteluz.





## 4. PROYECTOS EN PROCESO:

### 4.1 ÁMSTERDAM 309

Ubicación: Ámsterdam No. 309, Colonia Condesa

Proyecto: Uso mixto con siete departamentos y un local comercial.

Superficie Promedio: 140 m<sup>2</sup>

Fecha de Terminación: Marzo 2007.

El proyecto se manejó como una continuación del edificio de Ámsterdam 315.



La fachada principal pareciera una continuación del edificio de Ámsterdam 315, se mezclan los estilos y texturas, aunque el programa y distribución de los departamentos de cada uno es muy diferente.

El vestíbulo de Acceso queda entre los edificios 109 y 115, se convierte en el vestíbulo de ambos.



Las texturas del concreto se continúan con un enduelado de madera y se remata con un muro verde (jardinera).



Las dobles alturas en los departamentos ya son una característica de los proyectos de H+S, los concretos aparentes, las texturas expuestas, los espacios libres y abiertos hacia la calle, la continuidad de patios preexistentes etc.





## 4.2 TEMÍSTOCLES 12

Ubicación: Temístocles No. 12, Colonia Polanco  
Proyecto: Vivienda Plurifamiliar con nueve departamentos  
Superficie Promedio: 150 m<sup>2</sup>  
Fecha de Terminación: Febrero 2007.





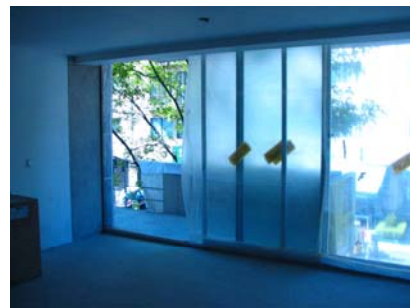
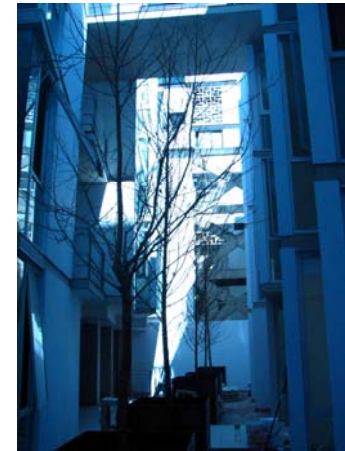
### 4.3 LAMARTINE 336

Proyecto: Vivienda Plurifamiliar con 12 departamentos.

Ubicación: Lamartine No. 336, Colonia Polanco.

Superficie Promedio: 134 m<sup>2</sup>.

Fecha de Terminación: Marzo de 2007.



#### 4.4 PROGRESO 218

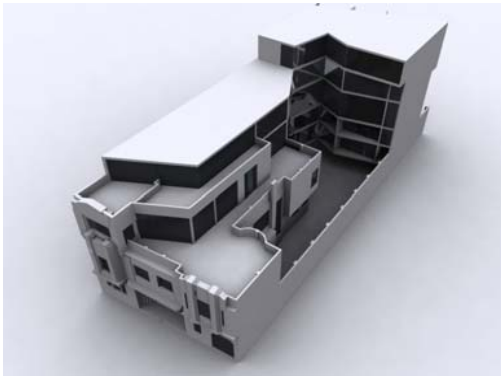
Ubicación: Progreso No. 218, Colonia Escandón.  
Proyecto: Vivienda Plurifamiliar con 10 departamentos  
Superficie Promedio: 60 m<sup>2</sup>  
Fecha de Terminación: Abril 2007.





#### 4.5 AMSTERDAM 235

Ubicación: Ámsterdam No. 235, Colonia Condesa.  
Proyecto: Vivienda Plurifamiliar con 8 departamentos  
Superficie Promedio: 200 m<sup>2</sup>  
Fecha de Terminación: Diciembre 2007.



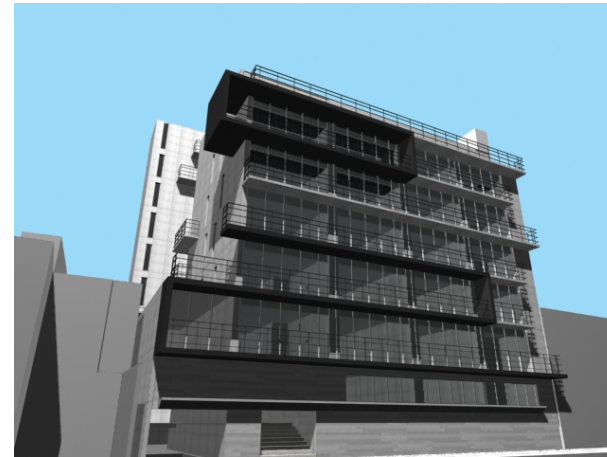
#### 4.6 NUEVO LEÓN 111 / 113

Ubicación: Avenida Nuevo León No. 111 y 113, Colonia Condesa.

Proyecto: Vivienda Plurifamiliar con 31 departamentos

Superficie Promedio: 159 m<sup>2</sup>

Fecha de Inicio de Obra: febrero 2007, duración 18 meses.



#### 4.7 VERACRUZ 60

Ubicación: Avenida Veracruz No. 60, Colonia Roma.

Proyecto: Vivienda Plurifamiliar con 5 departamentos

Superficie Promedio: 159 m<sup>2</sup>

Fecha de Inicio de Obra: febrero 2007, duración 12 meses.





## 5. CONCLUSIÓN.

Más que una conclusión quisiera abordar este tema a manera de reflexión.

Muchos de los proyectos ilustrados en este trabajo podrían narrarse como historias de un proceso urbanometropolitano donde el papel tradicional del arquitecto se re-define, convirtiéndose también en desarrollador, economista, constructor, administrador, hasta como activista urbano, en fin, se convierte en un estratega que parece estar en una batalla por rescatar la posición del arquitecto dentro del marco políticoeconómico en el proceso de hacer ciudad, debo mencionar que existen muchísimas personas que se dedican al desarrollo inmobiliario, sin importarles las bases de la arquitectura, el contexto urbano ni mucho menos el usuario final, solo les interesa utilizar el cien por ciento del potencial de construcción del terreno, (más metros cuadrados vendibles, igual a más utilidad). En este contexto puede decirse que la mayoría de los proyectos son excusas *in situ* para generar un urbanismo que trasciende los límites particulares de cada obra. La mayoría de los proyectos de Higuera + Sánchez representan una contribución a la ciudad, más allá de su calidad como piezas de diseño arquitectónico puntual. Eso no solo lo digo yo, sino también varios críticos de arquitectura, además de haber obtenido premios y reconocimientos tan importantes como el “León de Oro de Venecia”, premio que ningún arquitecto mexicano ha logrado obtener. En diferentes escalas y contextos, la mayoría de los proyectos se podría concebir como prototipos urbanos

de vivienda, los cuales ofrecen lineamientos particulares tanto para la organización de espacios en otros puntos de la ciudad como para redefinir la relación del objeto arquitectónico con ciertas infraestructuras, densidades, límites entre lo público y lo privado, el edificio y su contexto. En breve, proyectos como “Veracruz” y “Mérida”, por mencionar algunos, podrían constituir un código urbano de ciudad que inspire maneras de operar en otras colonias metropolitanas.

Si exploramos a detalle los dos proyectos antes mencionados “Veracruz” y “Mérida” más allá de su representación descriptiva, y considerando las referencias, causas, inspiraciones y búsquedas que los conforman, se podrán dar cuenta de las estrategias arquitectónicas y urbanas, las cuales también pueden revelar la posición político-cultural de Javier Sánchez ante su ciudad. En mi punto de vista estos tres proyectos podrían ser los referentes de esta breve reseña.

Las diferentes etapas del Conjunto Veracruz, y su expansión en una misma manzana, dan muestra de la estrategia de desarrollo orgánico y temporal articulada a través del entretejido de espacios semi-públicos. Nos encontramos frente a un urbanismo y a una arquitectura nacidos de situaciones y condiciones emergentes con un proceso de negociación financiera, usos de suelo, patrimonio histórico (recordemos que el proyecto también preserva y recupera con nuevos usos un edificio histórico existente), límites de propiedad, espacio público y privado. Prácticamente



toda la manzana se convierte en el proyecto. Este proyecto no sólo renueva el potencial del espacio de la ciudad al aprender de ella, sino que también nos recuerda que estas ideas todavía pueden proyectarse en otras manzanas y espacios disponibles en la ciudad de México. A diferencia del típico mega desarrollo que monopoliza el área de una manzana entera, con una sola tipología, un solo lenguaje, homogéneo y hermético, el proyecto “Veracruz”, con sus intervenciones temporales, diversidad de tipologías y escalas de vivienda y de usos mixtos mediados por espacio abiertos y de comunicación, crea una composición hecha de fragmentos, contrastes, transparencias y texturas. Estas nociones de texturas y transparencia, que a su vez promueve movimiento y circulación, también se manifiestan en el proyecto multifamiliar de “Mérida 49”. Aquí, el diagrama principal logra densidad, secuencia, espacio público, privacidad, paisaje, patrimonio histórico, laberinto visual, etc., dentro de un mismo espacio interior. En pocas palabras, si “Veracruz” se inserta en la ciudad, la ciudad se inserta en “Mérida”. Todo esto explica cómo la mayoría de las obras arquitectónicas ilustradas aquí son realmente urbanismo de algún tipo, siempre influenciados por la idea de hacer ciudad. Considero que mis aportaciones a cada uno de los proyectos han sido fundamentales para el desarrollo y resultado logrado en los mismos. Trabajar en el despacho de Higuera + Sánchez, me ha hecho crecer como arquitecto, ha significado la mejor

experiencia que pudiera tener en el ámbito laboral y profesional, además que me ha dado muchas satisfacciones personales.

La arquitectura en particular constituye una de las actividades culturales más básicas y con mayor peso económico y social. Un diseño arquitectónico no se puede olvidar de su entorno inmediato y debe estar de acorde con su tiempo pero sin dejar a un lado la historia del lugar, que finalmente son nuestras raíces y punto de partida. La casa es el símbolo arquitectónico por excelencia y siempre se ha relacionado con la idea

de cobijo, de descanso y de placer; por tanto, es el género que más se rehúsa a innovaciones formales y funcionales de las vanguardias.

Esta ha sido la parte más complicada de mi experiencia, pues es difícil innovar con técnicas que den soporte a la nueva arquitectura según los requerimientos de la sociedad, acompañada a su vez de técnicas que posibiliten conservar un pasado ya edificado para sostener un patrimonio histórico. Es difícil sostener la legitimidad de la arquitectura en una sociedad que constantemente está siendo arrollada por las innovaciones de la tecnociencia, por el cambio demográfico, por los cada vez más intensos ciclos de producción y consumo. Esto y las experiencias y enseñanzas que nos han dejado los errores que hemos cometido nos ha llevado muchas veces a renunciar a ideas y conceptos ya concebidos, para lograr la aceptación final del producto, tarea cada vez más compleja por ser éste un medio tan competitivo.