UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

LA REUTILIZACION DE INMUEBLES COMO PROYECTO DE DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA COLONIA ROMA, CIUDAD DE MEXICO

NURIA DE PABLO SERRA

PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO
MÉXICO, DF. 2007

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

LA REUTILIZACION DE INMUEBLES COMO PROYECTO DE DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA COLONIA ROMA, CIUDAD DE MEXICO

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:
MAESTRA EN URBANISMO PRESENTA:

NURIA DE PABLO SERRA

PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO
MÉXICO, DF. 2007

DIRECTOR DE TESIS
MTRA. MARIA ESTELA CASILLAS DIAZ

SINODALES
DRA. ESTHER MAYA PEREZ
DR. HECTOR ROBLEDO LARA
MTRO. JORGE I. BERMEO VEGA
DR. JORGE FDO. CERVANTES BOYA

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1. El reciclamiento, la reutilización y la rehabilitación de espacios.
    - 1.1. Reciclamiento, la reutilización y la rehabilitación.
    - 1.2. El rescate de edificios catalogados por el INBA.
    - 1.3. Búsqueda y mejora de Zonas con interés histórico.
    - 1.4. La escasez de predios en la Zona Central de la Ciudad de México.

2. Obra nueva o rehabilitación.
    - 2.1. La obra nueva como fuente de inversión.
    - 2.2. Renovación con obra nueva.
    - 2.3. La rehabilitación de espacios como fuente de inversión.
    - 2.4. Demolición o rehabilitación de espacios.
    - 2.5. Problemas histórico – sociales.

3. La Colonia Roma y su historia.
    - 3.1. Antecedentes históricos.
    - 3.2. El sismo de 1985.
    - 3.3. Estado actual.
    - 3.4. Su conservación y renovación.

4. Legislación vigente.
    - 4.1. Ley de desarrollo Urbano del distrito federal.
    - 4.2. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
    - 4.3. Programa Delegacional de la Cuauhtémoc.
    - 4.4. Programa parcial de la Colonia Roma.
    - 4.5. La Norma de Ordenación # 4.
    - 4.6. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

5. Análisis de mercado en la Colonia Roma.
    - 5.1. Oferta y demanda de inmuebles.
    - 5.2. Valores de la tierra.
    - 5.3. Dinámica del mercado Inmobiliario.
        - 5.3.1. Oferta de inmuebles en la zona.
        - 5.3.2. Análisis de mercado.

6. Análisis inmobiliario.
    - 6.1. Inmuebles catalogados en venta.
    - 6.2. Reglamentaciones existentes para dichos predios.
    - 6.3. Tramitología.
    - 6.4. Demolición y edificación de obra nueva o rehabilitación de inmuebles.
        - 6.4.1. Análisis de los inmuebles elegidos.
            - 6.4.1.1. Guanajuato # 120

6.4.1.2. Guanajuato # 199
6.4.1.3. chihuahua # 216
6.4.2. Conclusiones.

7. Conclusiones finales.

ANEXOS

BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN.

A partir de la escasez de predios nuevos en la mancha urbana de la zona Metropolitana, la reutilización y rehabilitación de los edificios existentes representan la opción para la inversión inmobiliaria.

El crecimiento de grandes ciudades como lo es la Ciudad de México está limitado, y hoy en día se extiende cada día mas hacia la periferia, por lo que la posibilidad de crecer a partir de reciclar y revitalizar lo ya existente es un punto importante a considerar para poder dar vivienda a los diversos sectores del país, además de recuperar zonas de la Ciudad que de alguna forma han sido abandonadas y que requieren de este reciclamiento para recuperar nuevamente su fisonomía urbana y sus valores.

La ciudad es un elemento central para un desarrollo sustentable y éste no depende de su tamaño, sino de la eficiencia con que se aprovechen los recursos ambientales, urbanos, económicos, culturales y de vivienda entre otros. Actualmente la Ciudad de México vive una preocupante situación de vivienda y espacios habitables, lo que está llevando a desarrollar aquello que en Europa se ha venido dando desde hace ya varios años, la reutilización de edificios para ya no crecer más las ciudades, sino dar mejores usos y espacios a lo ya existente.

La Ciudad de México presenta grandes oportunidades para el reciclaje y la reutilización de edificios, pues el crecimiento ha llegado a dimensiones tales que se expande cada día más hacia la periferia. Como sabemos, la Ciudad de México crece de manera rápida hacia la periferia sin pensar en las consecuencias que trae todo este crecimiento en materia de contaminación, transporte, servicios y economía entre otros. A la gente le resulta fácil comprar vivienda en la periferia, sin considerar que después el transportarse diariamente a la ciudad les resulta muy caro, además de las horas de traslado que todo esto implica, junto con los problemas que se provocan dentro de la propia ciudad por la cantidad de población flotante que se genera, produciendo más contaminación, etc.

El aprovechar los servicios con que ya cuenta la ciudad en las zonas centrales y que actualmente se encuentran subutilizados, el reutilizar espacios hoy abandonados o en decadencia, elevan el potencial de la ciudad evitando los problemas antes mencionados.

Es por esto la preocupación de seguir un estudio detallado acerca de un campo que ya está siendo desarrollado, la reutilización y rehabilitación de espacios, para dar nueva vida a diferentes colonias metropolitanas así como para ya no permitir más el crecimiento de la mancha urbana. El

Desarrollo Inmobiliario en este campo puede ser un factor importante de crecimiento en cuanto a fuentes de empleo, dada la actual situación de escasez de obra nueva en la Ciudad de México. Resulta interesante el poder valorar si realmente es más caro el mantener la fachada de un inmueble catalogado, o resulta más cara la demolición total del mismo.

Hacer edificios nuevos no implica dar solución a todos los problemas, sino que es conveniente retomar aquellos edificios obsoletos, quizás en desuso. Se trata de un proceso de revitalización o de volver a dar a ciertos edificios una vida útil, dentro del contexto actual. Esto contribuiría a dar un nuevo aire al mercado inmobiliario, reconstruyendo edificios en función de la fisonomía urbana, siempre conservando la identidad arquitectónica.

Para este estudio, se tomó como base a la Colonia Roma, dada su importancia y valor histórico, buscando la reutilización del espacio como parte importante y punto de partida para salvar esta zona de la Ciudad que hoy en día cuenta con importantes atractivos como son sus plazas, sus glorietas, sus grandes avenidas con camellón, su arquitectura y, por supuesto, su historia.

En toda esta investigación se busca analizar la diferencia que como desarrolladores inmobiliarios implicaría la reutilización de un espacio en contraposición con la edificación de una obra nueva, en predios con valor histórico cuya arquitectura, vale la pena mantener y revivir.

Del mismo modo, se analizará, de acuerdo con el estudio de mercado de la Colonia Roma, el por que los desarrollos que se comercializan son en su mayoría de nivel residencial, a pesar de que en esa zona se requiere vivienda de tipo económico. El aprovechar la vivienda ya existente debería permitir ofrecer a la población de menores recursos una vivienda accesible, sin embargo, los altos valores que se han dado a la zona, los trámites costosos, así como diversos factores en cuanto a los costos de la construcción, han dado pie a construcciones de nivel residencial que solo un estrato reducido de la población puede pagarlo.

El desarrollo inmobiliario ofrece al país importantes fuentes de empleo que benefician a su economía, por lo que resulta interesante, dada la escasez de predios en zonas centrales, buscar nuevas opciones de desarrollo que ya se han venido dando en otros países desde hace ya varios años, a través de la reutilización y rehabilitación de espacios.

Es por esto que se consideró a la Colonia Roma para este análisis, pues cuenta con gran cantidad de edificios y construcciones con valor patrimonial, que la gente ha querido salvaguardar y mantener a lo largo de los años.

El patrimonio histórico y arquitectónico que ofrece la Colonia Roma se conforma por alrededor de cien mil inmuebles construidos de 1903 a 1939. Es una zona de tradición que cuenta con facilidad de acceso y vías de comunicación que la hacen más atractiva. Un punto importante de esta zona es que cuenta con restaurantes, comercios, jardines, plazas y calidad arquitectónica que vale la pena conservar a lo largo del tiempo.

La Roma tiene un gran potencial para ser regenerada por su trazo, plazas y su composición heterogénea, aunque el hecho de tener tantas viviendas catalogadas o con problemas legales, ha hecho difícil su desarrollo a corto plazo.

"La Roma en este momento está sufriendo una transformación que la hace aún mas interesante como zona inmobiliaria. Para empezar, varios de sus inmuebles están siendo considerados monumentos artísticos; de hecho muchos de ellos han sido declarados "patrimonio cultural" por el Instituto Nacional de Bellas Artes". (Bianco, 2004).

De acuerdo con el último catálogo de inmuebles que publicó el INBA en enero de 2002, en la Roma existen 800 edificios con valor artístico, lo cual hace que la zona tenga una alta plusvalía.

"Las etapas de la colonia Roma se solapan en su arquitectura, en sus casas, mansiones, cafés, restaurantes, negocios y parques: cada momento histórico dejó su marca para llegar a la configuración que adquiere hoy esta parte de la ciudad". (idem).

En esta colonia varios inmuebles están siendo restaurados y varios han cambiado su uso, convirtiéndose en restaurantes o espacios culturales. Esto se debe en gran medida a las demandas e intereses de la población, de manera similar a como ocurrió en la colonia Condesa. De la delegación Cuauhtémoc, la colonia Roma, junto con la Juárez y la Condesa, registran los mayores precios por metro cuadrado, así como el mayor número de unidades.

"Las superficies y estilo arquitectónico marcan otra línea divisoria. En la Condesa las casas son demolidas para edificar diseños modernos, tipo loft, con un promedio de 90m2 de extensión. En la Roma también se encuentran nuevas edificaciones. Sin embargo, dado el origen de las fachadas de sus inmuebles catalogados como patrimonio histórico, la arquitectura se adapta al diseño original afrancesado. Las superficies parten de 80 m2 pero es común encontrar espacios por arriba de los 100 m2." (Olguín, 2004)

Las colonias Condesa y Roma, a partir de la aprobación del Bando II, normatividad en donde se restringió el crecimiento de unidades habitacionales en las cuatro delegaciones centrales,

(Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), dejaron de sentir el abandono para volver a sentir los eslabones del desarrollo inmobiliario promovido por la modernidad que permite volver a vivir el encanto de sus calles.

La oferta inmobiliaria en la Colonia Roma se caracteriza por la predominancia de departamentos. A la oferta usada, se suman gran cantidad de edificios nuevos. El precio varía considerablemente entre una vivienda usada y una nueva. Sin embargo, el precio de la vivienda nueva es menor que el que se da en la Colonia Condesa, zona comparable no solo por su cercanía sino por su similar estilo de vida. De hecho, los desarrolladores, al no poder comprar inmuebles o predios por sus altos valores, buscaron a la colonia Roma por su cercanía y atractivos similares.

En relación con la venta de inmuebles, el sector renta resulta muy pequeño. “Tanto en el sector nuevo como en el usado, los departamentos son de menor tamaño y destaca el bajo nivel relativo de los precios, sobre todo en el caso de los usados. Los menores precios de la Roma tienen implicaciones diferentes para el caso de los nuevos y los usados: mientras para los primeros, denotan que la zona aun tiene potencial de crecimiento, para los segundos refleja la antigüedad del parque habitacional y la influencia que ejerce sobre los precios”. (op, cit).

En la Roma existe homogeneidad en tamaños entre las unidades nuevas y las usadas. Sin embargo, en términos de edades, la polarización es dramática: de unidades nuevas de alrededor de 15,000 $/m2 a unidades de más de 40 años, donde el precio es menor a los 10,000$/m2. Estas cifras reflejan las pocas inversiones en esta zona en los últimos años.

El estudiar el costo de un desarrollo en el que se rehabilite la vivienda contra uno en el que se demuela el inmueble, puede ser benéfico para los desarrolladores que hoy solo consideran la última opción para desempeñar su trabajo, por considerar que la reutilización no es viable por costos, problemas constructivos que incrementen el costo de la obra, trámites tediosos y de alto costo, una arquitectura mas estudiada, etc., sin considerar los valores históricos de gran parte de los edificios de la zona central de la Ciudad de México que bien vale la pena conservar.

A través de una metodología se tratará de definir como está realmente el mercado en la colonia Roma y si el reutilizar estos inmuebles catalogados puede resultar viable o no para los desarrolladores inmobiliarios. Se definirá así mismo el porque la colonia roma se está transformando a un nivel mas residencial, a pesar que la zona pide mas vivienda de tipo económico.

1. EL RECICLAMIENTO, LA REUTILIZACIÓN Y LA REHABILITACIÓN DE ESPACIOS.

La importancia de la preservación de nuestro patrimonio surge de su valor como testimonio de distintos fenómenos culturales a lo largo de la historia de nuestra ciudad. Manifiesta, asimismo, los valores desarrollados en el tiempo como acciones de un proceso histórico. En este sentido, las obras de referencia (edificios, casas) adquieren valor museal, entendido como el valor que tienen los objetos o bienes –en este caso bienes inmuebles- considerados patrimonio cultural.

1.1. Reciclamiento, la reutilización y la rehabilitación.

El **reciclamiento**, la restauración y la rehabilitación de espacios son actividades que hoy en día se han convertido en sectores económicos crecientes. En materia urbana permiten la permanencia de viejos barrios valorando y renovando sus calles y edificios.

RECICLAMIENTO.

El reciclaje urbano tiene que ver con la reutilización de ciertas áreas en deterioro, pero de tal forma que se premedite su uso. Además, es el único medio para enfrentar el crecimiento y desaprovechamiento de nuestros recursos en las ciudades. Surge como una respuesta al cambio estructural y al abandono en diversas áreas de la ciudad.

"El reciclamiento de superficies apunta a la reutilización y reactivación de predios, cuyas instalaciones o construcciones exigen para su utilización medidas de aseguramiento y saneamiento. Inicia con esto y termina con la comercialización exitosa de la superficie". (Ruiz Saucedo, 2002).

El reciclaje, tiene como meta satisfacer los siguientes aspectos básicos:

- Dotar de mantenimiento general a las estructuras urbanas, siempre con pleno respeto al carácter histórico de las construcciones.
- Lograr la revitalización social, económica y funcional, al potenciar actividades tradicionales y movilizar el capital público y privado.
- Mejorar las condiciones generales de vida y vialidad.

Este reciclamiento conduce a grandes ventajas económicas y político ambientales que un suelo funcional y aprovechable ofrece al desarrollo urbano regional como soporte de asentamientos y actividades productivas.(Ruiz Saucedo 2002).

En términos generales, puede decirse que el reciclamiento de inmuebles tiene como elemento central la solución de problemas sociales orientados a grupos específicos, fortaleciendo los valores de la cultura a través de la arquitectura antigua, la plusvalía del lugar, resolviendo problemas de escasez de vivienda.

REUTILIZACIÓN.

Por **reutilización**, entendemos la aplicación de modalidades de uso en un monumento, sin alterar su estructura y su entorno. Esta corriente se da, aunque en menor escala, dentro de la Ciudad de México y, al parecer, es una excelente oportunidad de negocio como desarrolladores inmobiliarios.

Esta nueva tendencia de urbanismo contempla "la revitalización urbana, manteniendo el valor patrimonial y cultural de dichas zonas". (Ruiz Saucedo 2002)

La reutilización y reciclamiento del espacio urbano tiene como objetivo primordial inyectar vida a las partes de ese enorme ente en desarrollo que es nuestro hábitat y que por diversas razones ha caído en el abandono y propiciado grandes pérdidas para el patrimonio histórico, pues desgraciadamente gran parte de las construcciones en decadencia son verdaderas joyas de nuestro pasado.

Este fenómeno de reutilización de espacios se dará cada vez con más frecuencia en la capital y en otras urbes importantes del país como ha sucedido en naciones como Alemania, España, Francia, Argentina, Chile e Inglaterra.

REGENERACION URBANA

La Regeneración, un proceso de mejoramiento urbano, por su concepto y criterios que lo componen, ha demostrado ser una de las herramientas de mayor eficiencia dentro del campo que envuelve el urbanismo y sus teorías. Es sobre todo su estructura integral que, buscando implementar soluciones que conlleven mejoras en más de un ámbito, le ha permitido al proceso de Regeneración constituirse como proyecto bandera o emblema de los cambios que demandan las ciudades del nuevo milenio.(Wong,2005).

Este proceso de regeneración urbana es un proceso global, integrador y esencialmente humano, que en ciertas áreas ayuda al mejoramiento de las condiciones del medio ambiente, optimizando el uso de los servicios de infraestructura y equipamiento. A través del saneamiento de superficies se logra mejorar la calidad de vida dentro de las áreas urbanas.

REHABILITACIÓN.

La rehabilitación de espacios es un trabajo de conservación en el que no se realizan investigaciones previas, se autoriza la sustitución de materiales y sistemas tradicionales por modernos industrializados, se dividen los espacios interiores a fin de resolver el programa arquitectónico y se consolidan los adosamientos que no afectan la estructura o espacios exteriores, se intenta la recuperación de la fachada hasta donde es posible y se eliminan los tratamientos detallados de la ornamentación. (Isaak Basso 1988).

La rehabilitación de espacios se considera para aquellos casos en los que se liberan patios y azoteas, se incorporan servicios a la vivienda, se sustituyen techos y se recupera la fachada. Se especificó para casos como: la liberación de patios y azoteas, la incorporación de servicios a las viviendas, la sustitución de los techos de viguería y terrado por los de vigueta y bovedilla y la recuperación de la fachada, eliminando los tratamientos detallados de la ornamentación. (Isaak Basso 1988).

Para la rehabilitación, se consideran inmuebles con daños en entrepisos, disgregación de los aplanados en muros, alteración en la estructura por demolición de muros, adosamientos en patios, azoteas y pasillos y, en algunos casos, desprendimiento de fachadas y áreas derruidas.

Son acciones necesarias para hacer un edificio apto para su uso. En el sentido más amplio la rehabilitación puede entenderse como el conjunto de actuaciones que tienden a potenciar los valores socioeconómicos, culturales, ambientales y edificatorios de las ciudades históricas a fin de elevar la calidad de vida en la población residente en el área.

La rehabilitación urbana deberá sustentarse en los siguientes principios:

- Permanencia de la población residente.
- Elevación de la calidad de vida.
- Reutilización del patrimonio construido.
- Conservación y mejoramiento de la ciudad.
- Continuidad y arraigo al barrio.
- Participación de los habitantes.

En algunos casos, la rehabilitación aplica la llamada "primera crujía", en donde se rehabilita solo una parte del inmueble, permitiendo un mejor aprovechamiento interior incrementando el número de niveles y la superficie construida. Esto aplica a edificios en muy mal estado de conservación. (Isaak Basso 1988).

Si bien es cierto que la restauración se hace imprescindible en aquellos monumentos de valor histórico y artístico, la rehabilitación es mas global y tiende a la reutilización del patrimonio ya no como bien histórico artístico sino como bien cultural, económico y social.

La rehabilitación se hace necesaria en aquellos inmuebles que no tengan categoría de monumento. Se trata de un reciclaje con usos nuevos o readaptaciones de los inmuebles que han perdido su funcionalidad, que se han degradado y en donde se requiere arreglarlo y volverlo un espacio útil.

La rehabilitación representa un gran avance de la cultura urbana en donde el patrimonio arquitectónico adquiere nuevos horizontes. Comprende la conservación de los monumentos, el entorno y los conjuntos urbanos.

"Hay edificios que por sobre cualquier circunstancia solo pueden ser restaurados; otros, que por su naturaleza permiten un tratamiento de mayor flexibilidad (rehabilitación) y otros cuyas características en estado de ruina hacen que sólo sea posible su demolición para dar paso a la obra nueva". (Isaak, 1988). La colonia Roma tiene una gran cantidad de edificios cuya arquitectura puede ser rehabilitada para recuperar la zona, pudiendo lograr un lugar mucho mas agradable, para los habitantes del lugar, pudiendo esta colonia competir con ciudades europeas por su valor histórico. En la misma colonia existen edificios que se construyeron posteriormente, que no forman parte real de la arquitectura y de la historia del lugar, y que realmente están en malas condiciones estructurales, por lo que estos edificios bien podrían ser demolidos para dar lugar a una nueva arquitectura, bajo cierta normatividad.

Es importante que los planes de desarrollo urbano cuenten con programas específicos de rehabilitación para poder conservar la ciudad histórica dentro del desarrollo económico del país.

1.2. El rescate de edificios catalogados por el INBA.

En México poco se ha avanzado en la problemática que representa la conservación y rehabilitación adecuada de las zonas históricas y del medio urbano que las conforma. Resulta un verdadero problema involucrar en esto a procesos histórico – sociales: económicos, políticos y culturales diversos.

En nuestro país es inexplicable el abandono del que ha sido objeto el patrimonio urbano (Arquitectura histórica menor), dejándolo a merced de presiones que buscan especular con la renta del

suelo urbano, esto mediante operaciones de demolición y sustitución de tales inmuebles por una arquitectura moderna que hace caso omiso de la tipología de la arquitectura original de la circundante.

Además, esto sucede hoy en día, cuando en los países desarrollados surge un renovado interés por los centros históricos, interés que es producto, entre otras cosas, de la crisis por la que atraviesa la arquitectura del Movimiento Moderno, con arquitectura en muchos casos mal resuelta, y que ha originado que se estime que el medio urbano y arquitectónico actual es de menor valor que el que nos precede en la historia (espacios carentes de calidad, consistencia, utilidad y adaptación de comportamiento social).

Los sismos que azotaron a la Ciudad de México en septiembre de 1985 evidenciaron la falta de mantenimiento de los inmuebles históricos. De hecho, el sismo del 85 y sus consecuencias son algunas de las causas que originaron la rehabilitación de inmuebles, buscando la conservación de la ciudad histórica.

En diversos países de Europa se ha venido dando este fenómeno cuyo objetivo principal ha sido el de recuperar Centros Históricos en sus aspectos urbanísticos, arquitectónicos, sociales y comerciales. En España, los objetivos específicos que se desarrollaron para concretar el anterior fueron:

- Renovar las instalaciones e infraestructuras urbanas obsoletas.
- Incorporar un nuevo diseño urbano más acorde con las necesidades humanas.
- Apoyar a la pequeña industria artesanal y al pequeño comercio como puesta en valor de la economía tradicional.
- Potenciar los accesos para actividades culturales.

Conservar y revitalizar la ciudad central significa valorizar y preservar el patrimonio histórico y arquitectónico, símbolos de identidad y cohesión social. Por ello es necesario combatir la decadencia urbana en la ciudad central. La ciudad es un elemento central para lograr un desarrollo sustentable. El desarrollo sustentable de la ciudad no depende de la eficiencia con que se usen los recursos ambientales. “La sustentabilidad implica ver el panorama completo donde se integran lo ambiental y lo urbano, la economía, la cultura, el transporte, la vivienda y la actuación fragmentada o ajena de los ámbitos físicos – territoriales de la ciudad” (Quadri, 1999).

Hoy en día el desarrollo urbano se da por el crecimiento y desarrollo económico. Con esto, la planeación y gestión urbana se convierten en un ejercicio de planeación estratégica, en donde es preciso crear ventajas competitivas e identificar nuevos mercados.

El destino que depare al centro histórico y a las delegaciones que lo conforman tendrá un enorme significado para la posibilidad de un futuro sustentable. Si no se recupera la centralidad, la ciudad en su conjunto pierde eficiencia y capacidad competitiva, además de desechar su infraestructura acumulada durante siglos. La Zona Central de la Ciudad de México cuenta con una gran infraestructura que hasta el momento no es utilizada en su totalidad, por lo que recuperar zonas con valor histórico o aquellas que por alguna causa han sido abandonadas, permitirán dar un mejor futuro a todos los habitantes, aprovechando mas toda la infraestructura lograda a lo largo del tiempo. El aprovechar todo esto beneficia de alguna forma a la economía de la ciudad.

Con el crecimiento de la mancha urbana se pierden bosques, tierras de cultivo, áreas de recarga de acuíferos. Para llegar a zonas alejadas se requieren servicios, transporte, vehículos, obligando a mayores desplazamientos, mayor gasto de combustible, más movilización, degradación del aire, menor eficiencia económica y, por consiguiente, se afecta la competitividad global de la ciudad.

La ciudad central es también el eje de integración metropolitana, el sistema que da conectividad a los procesos urbanos, especialmente al transporte, además de que mantiene la centralidad económica, social y cultural fundamentales para estructurar el desarrollo.

1.3. Búsqueda y mejora de Zonas con interés histórico.

El reordenamiento espacial de la población es un objetivo que debe lograrse mediante una distribución equilibrada de la población dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Con la reutilización y revitalización de espacios se busca mejorar las formas de vida de la población. Dentro de esto, la inexistencia de una oferta accesible al suelo urbanizado para la población de bajos recursos ha ocasionado la extensión territorial de la Ciudad de México.

Como objetivos dentro del proceso de poblamiento es importante mencionar el desarrollo social de la población, la base económica de la producción, la sustentabilidad y las condiciones político administrativas de la conducción del desarrollo urbano y regional. Dentro de la necesidad de conducir el proceso de desarrollo urbano, es importante impulsar una política de poblamiento diseñada buscando reutilizar aquellos inmuebles que por diversas causas están deteriorados.

La sustentabilidad del futuro poblamiento de la ZMCM depende en gran medida de los cambios que se podrán introducir en la estructuración del espacio urbano. Para ello es importante considerar lo siguiente:

- Planificar la expansión espacial en nuevas formas que reduzcan la demanda de transporte, ahorro de energía, optimizar recursos hidráulicos y asegurar la existencia de espacios abiertos y áreas verdes.
- Generar una oferta de suelo con equipamiento y servicios, con costos accesibles para la población de menores recursos económicos.

El uso habitacional plurifamiliar actual de las estructuras antiguas de diversos tipos, se ha realizado, en la mayoría de los casos, en medio de agudas carencias económicas. En medio de éstas, los ocupantes realizan soluciones elementales para adaptar los locales a sus necesidades. El mejoramiento de la calidad de vida, de las condiciones sociales, de la salud y del medio ambiente alrededor del sitio son factores que influyen en la vida social y política de una comunidad. El reciclamiento se ha convertido en un impulso al mejoramiento de la imagen de una localidad.

El reciclaje de inmuebles, especialmente para vivienda, ha sido muy desarrollado en ciudades europeas. El reciclaje resulta una muy buena medida para arreglar y mejorar las zonas centrales de la ciudad de México, siempre y cuando se ofrezca vivienda a precios accesibles.

1.4. La escasez de predios en la Zona Central de la Ciudad de México.

Los dueños de los escasos predios que aún se tienen en la Ciudad de México, no quieren deshacerse de ellos y mantienen una política de degradación de los inmuebles. Los propietarios de inmuebles con valor histórico no mejoran sus inmuebles pero tampoco los venden, por considerarlos un capital latente. Este es uno de los problemas que afecta hoy en día a la colonia Roma, pues hay gran cantidad de inmuebles muy deteriorados, que afectan a toda la zona y que sin embargo no están en venta. En estos inmuebles vive gente de muy bajos recursos, y los inmuebles presentan cada día un mayor deterioro. En otros casos, estos inmuebles se han estado usando como oficinas sin existir en ellas mantenimiento alguno.

En el caso de los inmuebles que se encuentran en venta, muchos de ellos catalogados, son demolidos en su mayoría, provocando un deterioro de la zona, ya que se pierde el valor histórico de la zona en lugar de que el gobierno promueva el mantener todos aquellos inmuebles de gran valor patrimonial. La arquitectura está cambiando considerablemente y se están perdiendo los valores que han hecho interesante y atractiva a la colonia.

La ciudad obedece a una dinámica económica estrechamente vinculada a la rentabilidad del suelo, competitividad de costos, usos rentables y compatibles, oportunidad de servicios, etc. “Si bien es cierto, el abandono de la población residente de los centros históricos se da hacia 1930-1940, con la creación de nuevos barrios muchos de ellos inspirados en la ciudad jardín, es en la década de los setenta que la movilización de grupos humanos dentro de la ciudad se acentúa, y que la mayor parte de las ciudades de América Latina orientan su desarrollo hacia sus periferias en detrimento de la ciudad tradicional”.(Jaramillo, 1999).

“Es así como muchos centros históricos de América Latina se han terciarizado, perdiendo sustancialmente la población que los habita o convirtiéndose en lugares de vida para población de escasos recursos, sin ofrecer condiciones mínimas de calidad de vida”.(Jaramillo, 1999). Las zonas ya están dejando de ser totalmente habitacionales para convertirse en lugares con más servicios y menos vivienda.

Paralelamente, y contrariamente al resto de la ciudad, donde el precio del suelo se fija por la oferta y la demanda, muchos centros históricos de ciudades lationamericanas y del Caribe son víctimas de un fenómeno especulativo en donde paradójicamente la oferta y la demanda es casi nula y sin embargo los costos del suelo registran precios altos. (Jaramillo, 1999).

La vivienda como parte de la ciudad histórica ha estado vinculada a la competitividad urbana; Si los costos de intervención, sumados a los costos inmobiliarios y de inversión no son competitivos con otros sectores de la ciudad, difícilmente la vivienda en nuestros centros históricos podrá darse de manera sustentable.

La ciudad se enfrenta a normas extremadamente rígidas que dificultan la posibilidad de integrar todo ese patrimonio histórico a un verdadero proceso de reconversión hacia alternativas seguras, confortables y competitivas de vida. Muchas de las normas que reglamentan la intervención obedecen a necesidades sobre todo históricas, monumentales y estéticas, lo que dificulta la integración de esas viejas casas a procesos de modernización que permitan ofrecer condiciones de vida acordes a las normativas actuales.

En la Zona Central de la Ciudad de México, el precio del suelo se ha fijado en gran parte por la especulación. La vivienda como parte de la ciudad histórica ha estado y está vinculada a la competitividad urbana.

Aparentemente, la rehabilitación de espacios patrimoniales representa un alto costo, por lo que en muchas ocasiones se hace difícil y a veces imposible su integración a un programa de vivienda popular. La regeneración de vivienda está estrechamente vinculada al costo del suelo, costos de

intervención, procesos constructivos, inflación y procesos devaluatorios, por lo que se da una estrecha relación entre los aspectos técnicos, económicos y sociales. Esto se ve reflejado en las colonias Roma y Condesa, donde los aspectos sociales han incrementado de manera importante los valores de la tierra.

Dada la escasez de predios en la zona central de la Ciudad de México, se busca la posibilidad de rehabilitar y reutilizar aquellos predios que han sido abandonados por diversas causas como son las económicas y las estructurales por mencionar algunas. Pocos son los predios que actualmente están baldíos en estas zonas por lo que el reutilizar predios ya edificados, buscando aprovechar recursos, servicios, evitando el crecimiento de la mancha urbana, ayudando de manera importante a la regeneración y mejora de diversas zonas de la ciudad que, desde hace ya varios años, fueron abandonadas por sus habitantes provocando áreas insalubres y de riesgo para sus habitantes.

2. OBRA NUEVA O REHABILITACIÓN.

Más que intervenir obras importantes para convertirlas en enclaves culturales y comerciales, habrá que comprometer a la conservación de la arquitectura histórica, con el mejoramiento de las condiciones de la zona y de la gente que la habita. La rehabilitación permite mejorar estas condiciones al mismo tiempo que conserva parte de esta arquitectura histórica, no dejando perder por completo el pasado y la historia del lugar, mejorando la calidad del entorno urbano y la imagen del lugar.

La obra nueva destruye por completo lo existente, en las condiciones en las que se encuentre, edificando obras con características completamente nuevas que olvidan todo lo pasado, la historia, las características propias del lugar, la sensación de vivir el pasado. Por esto es que muchos países buscan cada día más el rescatar lo pasado, sin olvidar el presente.

2.1. Renovación con obra nueva.

El Bando 2, promulgado por Andrés Manuel López Obrador en los primeros días de su gobierno, promueve la construcción de *unidades habitacionales* y *desarrollos comerciales* en las 4 delegaciones "centrales" –Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez -, y la restringe en las 12 delegaciones "periféricas".

Hoy en día la mayor parte de las construcciones existentes en los predios en venta ubicados dentro de las delegaciones centrales, (zona perteneciente como ya se dijo al llamado Bando 2), son demolidas en su totalidad para construir edificaciones completamente nuevas, modernas, sin importar el entorno con el que se enfrentan.

El Bando 2 partió de la idea simplista de que la Zona Metropolitana del Valle de México, se organiza y funciona en torno a una *centralidad* única formada por las 4 delegaciones ya señaladas; que ignora que el crecimiento, la complejidad y el predominio del automóvil han reestructurado a la metrópoli a partir de una trama de varias decenas de corredores urbanos terciarios (Reforma, Insurgentes, Revolución, Periférico en varios tramos, Viaducto, Mazaryk, Miramontes, División del Norte, etc.) formados a lo largo de los grandes ejes de flujos de vehículos y personas.

El bando 2 busca revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, impidiendo que la mancha urbana siguiera creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad. Se facilitó la construcción en las Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, aprovechando la infraestructura y

servicios que se encuentran sub utilizados, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población se ha restringido el crecimiento.

El Bando 2 no reconoció que la parte densa, integrada, "central", de la ciudad incluye a otras 4 delegaciones –Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero e Iztacalco– que también se están despoblando como las primeras cuatro, y a las partes más antiguas y densas de Álvaro Obregón, Iztapalapa, Xochimilco y Tlalpan, que junto con los primeros municipios mexiquenses conurbados están enlazadas e integradas a la parte central de la metrópoli por el sistema de corredores terciarios.

El llamado bando 2 desencadenó efectos contrarios a los que se habían pensado. En un intento por revertir el proceso de crecimiento hacia la periferia, el costo del suelo en estas zonas se incrementó de un 30 a un 50%, por lo que ha sido prácticamente imposible en construir vivienda popular en esta zona. Por los altos costos del suelo, los desarrolladores han buscado predios en las periferias, multiplicando así los problemas. El bando 2 provocó también la demolición de gran cantidad de inmuebles, muchos de ellos con valor histórico y cultural.

El poder edificar dentro de un predio que cuenta con una vivienda unifamiliar, un edificio de vivienda plurifamiliar que dé beneficios importantes a las colonias, que permita a los habitantes vivir en zonas centrales, ha hecho que la gente destruya casas viejas o con escaso mantenimiento para buscar desarrollos inmobiliarios con diversas características. En muchos casos se han destruido viviendas con valor histórico, mientras que en otros muchos casos, las reglamentaciones prohíben destruir viviendas que realmente no ofrecen ningún tipo de valor histórico al lugar. A pesar de estar identificadas por el INBA, los desarrolladores pelean las malas condiciones de los inmuebles, etc., o bajo algún argumento legal o de otro tipo, logrando la obtención de licencias para demolerlos. En otros muchos casos, se les ha permitido mantener en pie únicamente la fachada, demoliendo el resto del inmueble.

En la Colonia Roma, o en zonas centrales de la Ciudad de México, el problema es distinto cuando se busca destruir inmuebles cuyas características históricas no lo permiten y, sin embargo, su estructura, sus instalaciones, etc., no pueden seguir como hasta este momento por afectaciones graves que ponen en riesgo a sus habitantes. En estos casos en los que el mantener la estructura corre riesgos graves para los habitantes, deberá valorarse el inmueble y ver si existen posibilidades de reciclamiento, buscando mantener el valor histórico en caso de que en éste exista.

2.2. Renovación por medio de la rehabilitación.

A partir de la escasez de predios nuevos en la mancha urbana de la zona Metropolitana, la reutilización de los edificios existentes representan la opción para la inversión inmobiliaria.

Actualmente la Ciudad de México vive una preocupante situación de vivienda y espacios habitables, lo que está llevando a desarrollar aquello que en Europa se ha venido dando desde hace ya varios años, la reutilización de edificios para ya no crecer más las ciudades, sino dar mejores usos y espacios a lo ya existente.

Por supuesto, el reciclaje urbano propicia enormes beneficios en materia de protección al medio ambiente, pues una de sus propuestas básicas es el sano desarrollo de las ciudades, de tal forma que se combinen las circunstancias propicias para un excelente desarrollo humano, y esto incluye dotar de todos los servicios públicos a los residentes, optimizar el uso de los espacios, en fin, crear un círculo virtuoso en el que cada factor dé pie a la generación de mejores condiciones de vida.

2.3. La obra nueva como fuente de inversión.

Hoy en día el desarrollo inmobiliario está teniendo un auge importante en el país, sobre todo en el llamado Bando 2, en donde una gran cantidad de empresas, constructoras, propietarios de inmuebles y desarrolladoras están edificando en predios en los que había una vivienda unifamiliar, edificios de vivienda plurifamiliar. Las viviendas se compran realmente como terrenos y se plantea el negocio inmobiliario a partir de la demolición total del inmueble.

2.4. La rehabilitación de espacios como fuente de inversión.

En algunas áreas de la Zona Central de la Ciudad de México se tienen construcciones catalogadas como de Patrimonio Histórico, con lo cual no se permite la destrucción total del inmueble debiendo al menos mantener su fachada para no destruir los valores históricos de la zona. Lo anterior en muchos casos resulta un tanto absurdo, ya que son edificios completamente deteriorados, con problemas estructurales severos, y que realmente tampoco aportan un valor histórico al lugar. Algunos son considerados con valor histórico simplemente por estar cerca de algún inmueble catalogado, o estar dentro de un área específica con valor patrimonial.

Aunque como ya se mencionó la mayoría de los desarrolladores prefiere demoler por completo el inmueble existente y edificar uno nuevo, en varias zonas del DF, en el caso de inmuebles catalogados o con valor patrimonial, esto no está permitido y algunos desarrolladores han tenido que

mantener fachadas completas demoliendo el resto de la edificación para levantar un nuevo edificio que lleva elementos antiguos y modernos en un mismo elemento. El desarrollar este tipo de obras permite levantar y mejorar lugares ya olvidados y lograr vivienda nueva sin dejar a un lado el pasado histórico.

2.5. Demolición o rehabilitación de espacios.

Cada vivienda por si sola tiene un pasado. Las características de la propia edificación nos determinarán si realmente el inmueble debe ser recuperado parcialmente o debe ser demolido en su totalidad. Habrá que revisar en todos los casos la estructura del inmueble para ver si tiene problemas estructurales o es fácil reforzarlo y mantenerlo como tal. Existe una gran cantidad de inmuebles que, por la época en la que fueron construidos tienen características que deben ser rescatadas para dar valor a ciertas zonas de la ciudad.

Resulta interesante el poder valorar si realmente es más caro el mantener la fachada de un inmueble catalogado, o resulta más cara la demolición total del mismo. Habrá que analizar también si resulta mas económico el reutilizar el espacio existente con modificaciones menores, y edificar una zona nueva de acuerdo con los usos de suelo y niveles autorizados, manteniendo las características y valores del inmueble.

2.6. Problemas histórico – sociales.

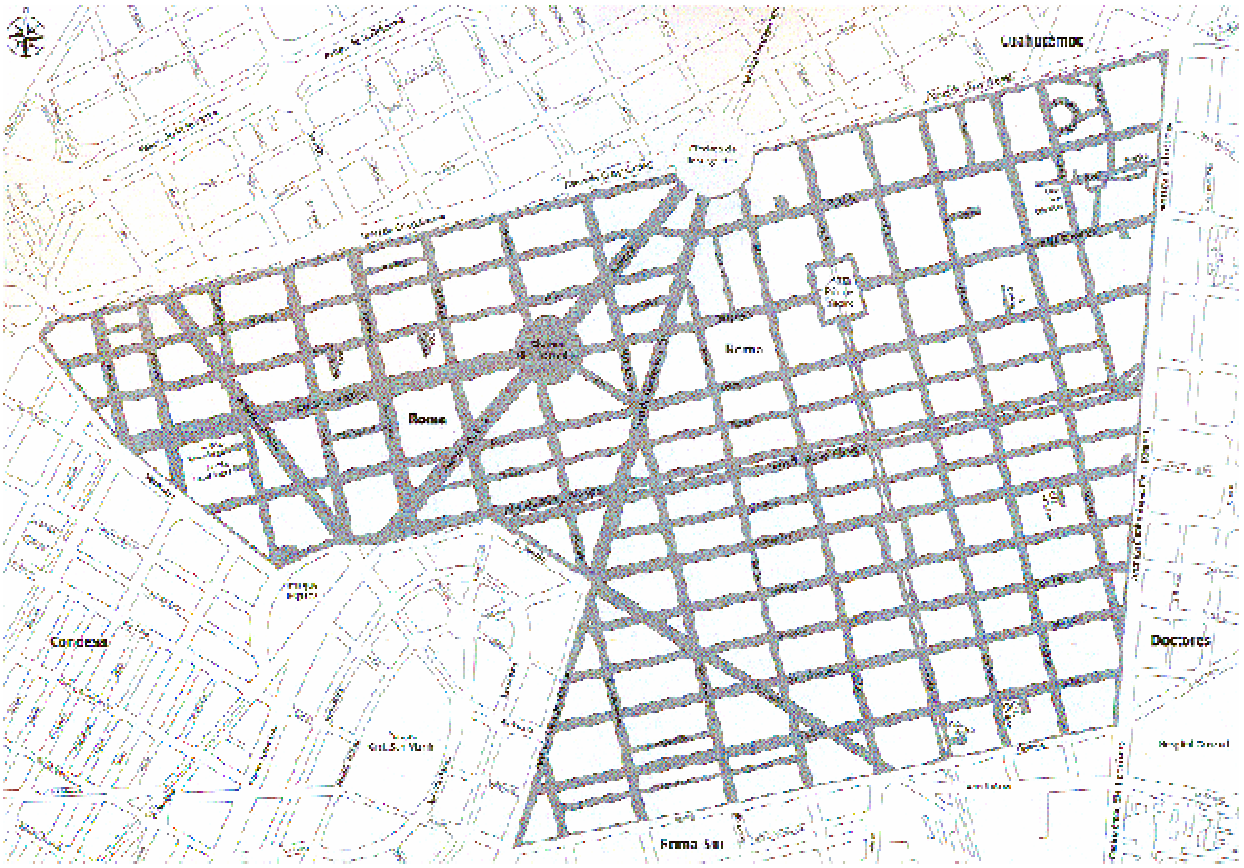
Aunque el rehabilitar las viviendas se hace y promueve pensando en dar una mejor calidad de vida a la población del lugar, resulta interesante el pensar de la gente que habita estos sitios, ya que, para ellos, aunque se les restaure la vivienda, no deja ésta de ser una vivienda antigua, maltratada. Es por ello la importancia de combinar elementos antiguos y nuevos que den otra perspectiva al lugar. Es importante tratar de cambiar la forma de pensar de esta gente y hacerles ver lo que da desde hace muchos años en otros países mas desarrollados.

Por otro lado, el gobierno tiene la obligación de mantener y hacer mantener aquellos lugares con valor patrimonial para mejorar las zonas de cierta forma olvidadas. El recuperar todas estas edificaciones permite mejorar zonas en las que hoy vemos una pobreza extrema, abandono, buscando una mayor plusvalía para el lugar. Sin embargo, vale la pena mencionar que en el caso de la colonia Roma, los desarrolladores han tratado de darle unos valores muy altos a la zona, que realmente no tiene, por lo que se ha vuelto un lugar de contrastes importantes en cuanto a niveles socio económicos se refiere, viendo edificios de vivienda nuevos muy caros y con superficies de mas de 90m2, contra viviendas o inmuebles que, a pesar de estar habitados, se encuentran en completo abandono en cuanto a mantenimiento se refiere.

3. LA COLONIA ROMA Y SU HISTORIA.

Toda la colonia Roma presenta historia y cultura. Basta admirar sus casonas para descubrir los diferentes estilos arquitectónicos que se impusieron en México a lo largo del siglo XX. La Roma es una de las colonias de mayor tradición en nuestra ciudad. Su creación representa la época del Porfiriato, que buscaba hacer de esta ciudad, una ciudad moderna a la altura de cualquier otra ciudad del mundo a nivel social, cultural, industrial, urbano y arquitectónico. Su patrimonio arquitectónico la convierte en la más rica y homogénea de todas las colonias establecidas en la Ciudad de México a finales del S. XIX y principios del S. XX.

La Colonia Roma se encuentra actualmente nominada para ser declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad. El patrimonio histórico y arquitectónico que ofrece se conforma por alrededor de cien mil inmuebles construidos de 1903 a 1939, siendo ésta una de las zonas más devastadas por el sismo de 1985. Cuenta además con más de 800 inmuebles catalogados en el año 2000 por el INBA.



3.1. Antecedentes históricos.

La historia de la Colonia Roma se inició hacia el año de 1902, fecha en la que se compraron los terrenos "Potrero de Romita", con el propósito de establecer en él una colonia dotada de todos los servicios necesarios. Empieza en la época colonial, estableciéndose la Hacienda de la Romita. Durante la época de Porfirio Díaz, caracterizada por su impulso constructivo y la emigración de clases medias y altas fuera del centro, la hacienda se subdividió dando inicio al fraccionamiento que se llamó colonia Roma. En la época colonial, familias acomodadas se establecieron, construyendo mansiones al estilo francés, de allí la presencia del Art Nouveau en los detalles de casas y edificios. Esto nos lleva a valorar el hecho de que las construcciones antiguas de la colonia no son imitaciones de edificios europeos, sino que son una manera de ser y pensar correspondiente a un tiempo determinado.

Sin embargo, en la colonia Roma se dio también el eclecticismo, el neocolonialismo y el funcionalismo. Finalmente el sismo del 85 marcó una etapa más en la identidad de la colonia. "De esta manera, el paisaje de la colonia se vuelve dinámico e interesante, fundiendo el pasado con el presente, lo aristocrático con lo popular, lo tradicional con las vanguardias, otorgándole una fisonomía única". (Tavares, 1996). El proyecto de la colonia Roma consideraba calles amplias, como Orizaba, Veracruz y Jalisco, con zonas arboladas, parques, etc.

Hacia 1913, los lotes originales de la colonia Roma eran de dimensiones amplias, fluctuando entre los 1000 y 5000m2, ideales para construir grandes mansiones campestres o suburbanas o edificios de departamentos. Los lotes medianos iban de 600 a 1000m2 adecuados para residencias urbanas. Por último, los pequeños alcanzaban de 400 a 600m2.

Los límites de la colonia Roma han ido variando con el tiempo. En 1904 creció hacia el Sur, con la llamada Roma Sur y, mas tarde, se extendió también hacia el poniente. Hacia 1921, se abrieron terrenos en el barrio de Romita, para abrir nuevas calles. La Roma era una colonia muy cara, en la que edificaron elegantes residencias las familias mas distinguidas de la ciudad.

Las calles de la colonia Roma se prestan para imaginar gran cantidad de historias, con sólo caminar por sus calles y percibir con entusiasmo su actual renacimiento. Las etapas de la colonia se basan en su arquitectura, en sus casas, sus mansiones, sus cafés, restaurantes, galerías de arte, negocios y parques. "Sin embargo, también hay modas posteriores como el eclecticismo, el neo – colonialismo y el funcionalismo, así como las dejadas por el terremoto. De esta manera se vuelve una colonia dinámica e interesante, mezclando el pasado con el presente, lo aristocrático con lo popular, lo tradicional con lo vanguardista". (idem).

Durante el porfiriato estuvo de moda traer arquitectos europeos para el diseño de obras públicas. No había realmente en México una doctrina arquitectónica. Vale la pena mencionar que la arquitectura en la colonia Roma fue una verdadera expresión de la manera de ser y pensar correspondiente a un tiempo determinado. (1903-1939).

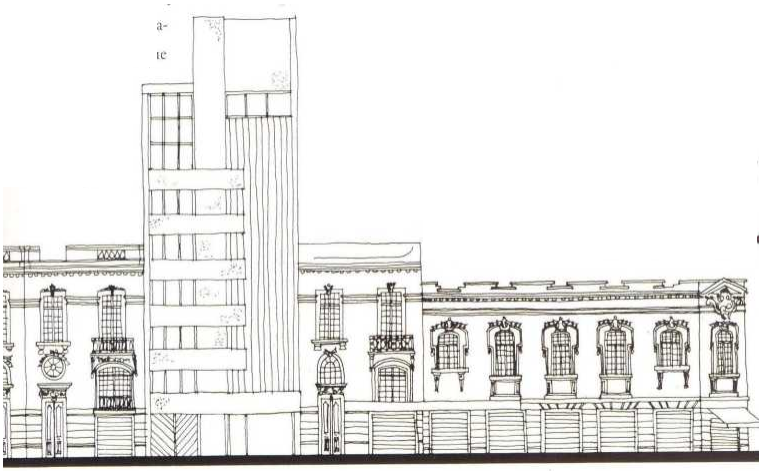
Bajo el estilo Art Nouveau tenemos algunas construcciones; bajo un estilo ecléctico, que consistía en imitar edificios y mezclar elementos de varios estilos, se edifican gran cantidad de residencias.

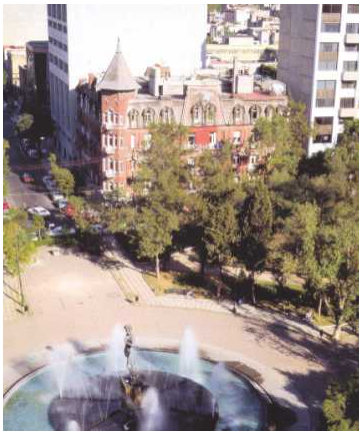
A pesar del estallido de la Revolución, entre 1910 y 1920 continuaron las construcciones en la colonia Roma.

Al término de la Revolución surgió con fuerza un nacionalismo a través de la revaloración de nuestras tradiciones, artesanías, costumbres y arquitectura, y el deseo de incorporar a México a la modernidad, dando origen al estilo neocolonial. Hacia esta misma época, a finales de los años 20, se dio la influencia de la arquitectura Decó, así como el racionalismo europeo, cuya influencia fue fundamental para la arquitectura en el mundo.

En los años 40 comenzó su declive. La Roma dejó de ser considerada una zona residencial de lujo. Precisamente, cuando miles de provincianos inician su éxodo a la capital y muchos de ellos se van a la colonia Roma. Esta invasión silenciosa provocaría que algunos potentados buscaran mejores lugares en donde vivir. A partir de los años 40 la población de la colonia fue convirtiéndose en clase media. En los años 60 la Roma se define ya como una zona predominantemente comercial, escolar y de oficinas. Su población aumenta considerablemente.

De 1940 a 1960 se desarrolló un cambio en la arquitectura un estilo funcionalista modernista, que propició una total ruptura del perfil urbano. Todo esto lesionó seriamente las construcciones antiguas, además de alterar el perfil urbano característico.





3.2. El sismo de 1985.

El 19 de septiembre de 1985 los habitantes de la Ciudad de México amanecieron para presenciar cómo gran parte de su ciudad quedaba en ruinas, habían sido sacudidos por el que fue el peor terremoto del siglo XX ocurrido en territorio mexicano.

El sismo de 1985 llevó al país a implementar nuevas estrategias de rehabilitación de espacios en la Ciudad de México. El terremoto reveló que para 1985 la Roma había dejado de ser una colonia elitista. Casi 200 inmuebles se derrumbaron, la mayoría de construcción reciente como los multifamiliares Juárez. En la colonia Roma había abandono, desolación, era una zona como si hubiese sido sitiada.

El hecho muestra un problema actual: la invasión de inmuebles, en su mayoría de alto riesgo. "Existen todavía alrededor de 30 inmuebles de alto riesgo en la colonia Roma, en los cuales algunos están totalmente abandonados, otros están invadidos", destacó Francisco José Ayala Gabilondo, subdelegado de la Roma-Condesa.

Esta colonia centenaria pasa por un buen momento, desde el año de 2005 está siendo revalorada. De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda del 2005, en la Delegación Cuauhtémoc hay un total de 521,348 habitantes, de los cuales parte de estos pertenecen a la colonia Roma. Cabe también mencionar, que en la delegación Cuauhtémoc ha habido una disminución de la población a lo largo de los años, pues tan solo en el año de 1990, la delegación Cuauhtémoc contaba con 595,960 habitantes, en 1995, tenía una población de 539,482 habitantes. De éstos habitantes, alrededor de 28,750 pertenecen a la colonia Roma. (Fuente: Censo General de Población y Vivienda, México, INEGI).

Se han consolidado actividades comerciales y de servicios. La ciudad central tiene como base una economía terciarizada, acompañada de "despoblamiento", y la periferia suburbana ofrece la posibilidad de "restituir" la pérdida de vivienda que ha sido sustituida por establecimientos comerciales o por oficinas. Esto puede interpretarse como la aparición probable de nuevos asentamientos urbanos que han promovido tanto las inmobiliarias para satisfacer la demanda solvente como quienes lucran con la ocupación "irregular" de predios. La delegación Cuauhtémoc tiene un grave deterioro de vivienda, así como un alto déficit de la misma.

3.3. Estado actual.

Sin duda alguna, la arquitectura forma parte de nuestro pasado cultural y por ello requiere de un régimen legal que la proteja y conserve. “Sus casas y edificios porfirianos han sufrido severas modificaciones a partir de la década de los 40, sin que se advirtiera entonces la importancia histórica, social y artística que alcanzarían con el paso de los años”. (Tavares 1995).

ESQUINA DE ORIZABA Y ALVARO OBREGON, AYER Y HOY

La Colonia Roma cuenta con gran cantidad de edificios y construcciones con valor patrimonial, que la gente ha querido salvaguardar y mantener a lo largo de los años. Es una zona de tradición que cuenta con facilidad de acceso y vías de comunicación que la hacen más atractiva. Un punto importante de esta zona es que cuenta con restaurantes, comercios y calidad arquitectónica.

Los habitantes de la colonia Roma siguen muy de cerca los valores del lugar y las tradiciones; es gente muy arraigada a sus costumbres, y disfruta mucho del lugar saliendo a caminar, visitando los museos de la zona, recorriendo calles como es la Av. Álvaro Obregón con sus bancas y sus andadores, sus plazas y jardines como la Plaza Luis Cabrera, la Plaza Río de Janeiro, sus iglesias como la Sagrada Familia y sus restaurantes que mantienen su arquitectura y sus tradiciones desde

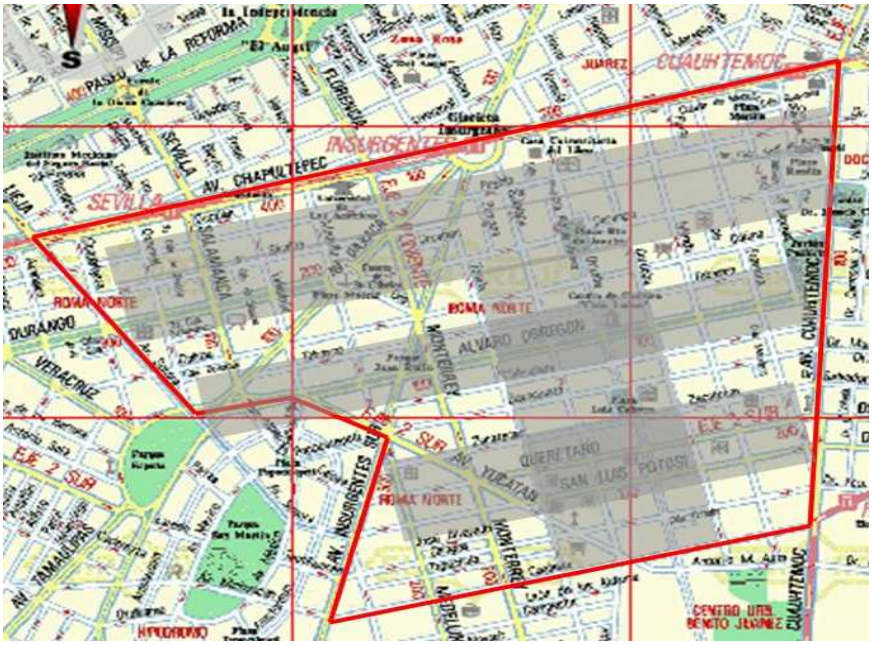
hace ya muchos años.

VIALIDADES PRINCIPALES

La colonia Roma tiene un gran potencial para ser regenerada por su trazo, plazas y su composición heterogénea, aunque el hecho de tener tantas viviendas catalogadas o con problemas legales, ha hecho difícil su desarrollo a corto plazo.

Las ciudades sufren una serie de cambios y transformaciones a lo largo de los diferentes periodos históricos. Dentro de la morfología urbana se combinan toda esta serie de presencias históricas. Parte de esos cambios que se han venido dando a lo largo del siglo XX es la del reciclamiento de espacios como parte de la arquitectura moderna. Recordemos que la reutilización de espacios es la renovación de predios cuyo estado del suelo exige su transformación, considerando la no existencia de problemas en cuanto a inseguridad y salubridad, logrando finalmente la comercialización exitosa del inmueble.

Las calles con mayor número de inmuebles catalogados son: Colima, Córdoba, Chiapas, Chihuahua, Guanajuato, Jalapa, Medellín, Mérida, Monterrey, Álvaro Obregón, Orizaba, Puebla, Querétaro, San Luís Potosí, Sinaloa, Tabasco, Tonalá, Yucatán y Zacatecas. No de menor importancia tenemos los inmuebles ubicados en la Plaza Río de Janeiro, que vale la pena admirar.



ZONAS CON MAYOR CANTIDAD DE INMUEBLES CATALOGADOS

En la imagen siguiente se muestra gran parte de los inmuebles que se tienen catalogados dentro de la colonia Roma, lo que nos confirma la importancia y valor de toda la colonia, por su historia y arquitectura.

SEÑALIZACION DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS DENTRO DE LA COLONIA ROMA

Tanto en Europa como en los Estados Unidos surge el reciclamiento de superficies como una respuesta al cambio estructural y al abandono de ciertas zonas en las ciudades hacia mitad del siglo XX. La Ciudad de México está empezando una nueva tendencia de reciclaje urbano, siguiendo éstas tendencias de otros países en los que incluso han sustituido completamente edificios viejos por edificaciones modernas y grandes desarrollos.

Las largas distancias que debe recorrer una persona que habita en la periferia cada día para llegar a su lugar de trabajo y el costo del transporte, lo lleva a buscar un lugar mas céntrico para vivir, al mismo tiempo que ha llevado a los desarrolladores a pensar en nuevas alternativas de solución para la vivienda en zonas centrales de la ciudad, en donde la reutilización de espacios resulta atractiva para muchos habitantes que buscan un espacio donde vivir cercano a su lugar de trabajo y rodeado de todos los servicios con los que cuentan las grandes ciudades.

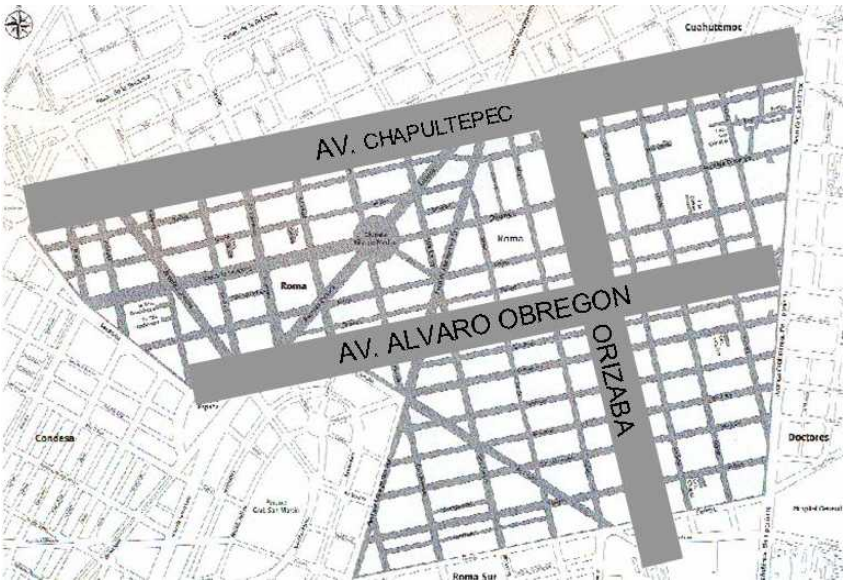
El crecimiento de grandes ciudades como lo es la Ciudad de México está limitado, y hoy en día se extiende cada día mas hacia la periferia, por lo que la posibilidad de crecer a partir de reciclar y revitalizar lo ya existente es un punto importante a considerar para poder dar vivienda a los diversos sectores del país, además de recuperar zonas de la Ciudad que de alguna forma han sido abandonadas y que requieren de este reciclamiento para recuperar nuevamente su fisonomía urbana y sus valores.

Lo anterior nos lleva a analizar a la Colonia Roma como una de las zonas más interesantes de la Ciudad de México por sus riquezas arquitectónicas de principios de siglo. Es una zona cuya morfología urbana nos lleva a la reflexión y al análisis por la conservación de sus plazas, sus calles, gran parte de sus edificios, su historia, su crecimiento, etc.

CALLE DE COLIMA

Sus calles presentan una traza muy regular, por la que cruza la Av. De los Insurgentes rompiendo esta retícula. La traza de calles sigue de manera paralela a la Av. Chapultepec y a la Av. Álvaro Obregón. Desde sus inicios, se manejaron calles muy anchas, muchas de ellas con camellón. Otras, de hasta 45m de ancho, con una zona arbolada que aún se conserva.

En sus calles y avenidas vemos diversos tipos de vivienda, desde las más modestas, hasta viviendas de tipo residencial, calles ya afectadas por ejes viales, como calles privadas que conservan sus características y tipología propia de la época. Los lotes originales de la colonia Roma eran de dimensiones amplias, fluctuando entre los 20 y los 37 metros de frente por 52 y 60 metros de fondo.



TRAZA DE SUS CALLES

En gran parte de estas calles y avenidas podemos apreciar una clara homogeneidad en las construcciones, que se pierde en algunos casos por causa de modernas construcciones que seguramente no siguieron ningún tipo de normatividad que las restringiera para continuar con esa tipología propia del lugar.

A mediados de la década de los cuarenta, la colonia Roma dejó de ser considerada como una zona residencial de lujo, con lo que se fue convirtiendo en una colonia de clase media trabajadora. En los años sesenta la colonia Roma se define ya como una zona predominantemente comercial, escolar y de oficinas. Fue a raíz del sismo del 85 que se puso a descubierto que un gran número de inmuebles porfirianos fungían como vecindades.

Un acelerado proceso de crecimiento en la Ciudad de México propició que se construyera una gran cantidad de edificios de departamento para tratar de satisfacer las necesidades de la vivienda. Se establecieron toda clase de comercios y tiendas departamentales.

La imagen actual de la colonia está formada por hoteles, talleres mecánicos, guarderías, oficinas, restaurantes, comercios, sanatorios y colegios. Sigue habiendo una gran necesidad de organizar y controlar el uso del suelo conforme al Plan Nacional de Desarrollo Urbano que establece dentro de la colonia Roma una zona de uso habitacional específico. Se ha dado en ella una vida cultural intensa y una vida comercial de pequeños locatarios.

En esta colonia existen gran cantidad de inmuebles o superficies que requieren del saneamiento y reutilización de esos espacios para mejorar la calidad de vida dentro de estas áreas urbanas. Parte de este saneamiento implica el mejorar la imagen de las áreas para beneficio de sus habitantes.

INMUEBLES CATALOGADOS EN TOTAL ABANDONO

La Ciudad de México ya no cuenta con muchas zonas en las que todavía se vea esa preocupación por conservar las plazas y jardines que logran un aspecto visual distinto al resto de la gran ciudad. El valorar los edificios antiguos en esta zona y el tratar de concientizar a la sociedad para conservar de alguna manera estos valores y todo este patrimonio histórico, debe llevar a las autoridades a definir realmente lo que mas conviene a la zona, a la ciudad, en cuanto a niveles máximos de construcción permisibles, características del proyecto arquitectónico y verificar realmente que los nuevos proyectos no rompan de manera drástica con el contexto y la morfología del lugar.

La colonia Roma actualmente está sufriendo una transformación interesante en cuestión inmobiliaria. El ancho de las calles y el alto determinado de los paramentos forman una morfología

poco común en las calles de la ciudad, por su homogeneidad, su vegetación, su traza regular, sus camellones que, en el caso de la Av. Álvaro obregón y la calle de Orizaba, nos invitan a caminar y a sentir el espacio que finalmente remata en una fuente o escultura, otra calle o en una plaza.

PLAZA RIO DE JANEIRO

Esta plaza pública, uno de los lugares más representativos de la Colonia Roma, se denominaba anteriormente Parque Roma. En su origen contaba con pequeños árboles y setos así como una glorieta en cuyo centro había una sencilla fuente circular. Hoy en día, tras más de cien años de historia, esos árboles han crecido y la sencilla fuente circular fue reemplazada por una fuente adornada por una réplica en bronce de la escultura del David de Miguel Ángel que se localiza en la ciudad de Florencia.

Esta plaza se encuentra rodeada por algunas interesantes construcciones de principios del siglo XX, entre las cuales destaca particularmente el Edificio Río de Janeiro, vulgarmente conocido como el "Castillo de las Brujas" debido a la peculiar forma del tejado. Asimismo, en los alrededores de este parque también se localizan algunas galerías de arte que complementan las actividades de Plaza Río de Janeiro como centro vital de reunión de habitantes y paseantes de la Colonia Roma.

AV. ALVARO OBREGON

La Avenida Álvaro Obregón, una de las más agradables de la Colonia Roma, ha sido desde su fundación, la arteria principal de este barrio. Esta avenida se extiende de la calle de Oaxaca, muy cerca del Parque España de la Colonia Condesa hasta la Avenida Cuauhtémoc. Durante todo su recorrido se caracteriza por su amplio camellón alineado con dos hileras de árboles a la manera de los boulevares parisinos. Asimismo adornan su camellón varias fuentes rematadas con esculturas en bronce inspirados en temas mitológicos.

En el cruce de esta calle con la Avenida Orizaba se encuentra el que se podría llamar el corazón de la Colonia Roma, al ubicarse en esta esquina la Casa Lamm, un destacado palacete ecléctico que está considerado como una de las más bellas residencias de la zona. Actualmente este espacio es ocupado por un importante centro cultural con interesantes exposiciones temporales, una librería y un restaurante. Enfrente de esta casona se encuentra el Edificio Balmori, un elegante edificio de cantera que posee un hermoso patio con una esbelta fuente. Asimismo en la planta baja cuenta con varios comercios especializados en artículos de lujo.

Muy cerca de ahí, también sobre Avenida Álvaro Obregón se localiza El Parián, un agradable pasaje comercial recientemente restaurado, que ofrece una amplia variedad de artículos que van desde mobiliario hasta lo más vanguardista de la moda mexicana.

Otra característica de esta avenida son sus tiendas de libros antiguos, en las cuales se puede adquirir prácticamente cualquier libro, incluso de los temas más especializados o en desuso. Asimismo, los domingos, se instala en el camellón de la avenida un bazar de arte y antigüedades en el que se puede encontrar de todo, pero aún sin ir de compras, bien vale la pena simplemente pasear por esta calle, unas de las avenidas más bellas de la Ciudad de México.

En donde se cruza una calle con otra, la sensación del espacio cambia, adquiriendo una particularidad muy especial. Vemos que en algunos casos las casas dan énfasis a las esquinas que continúan la fachada.

PLAZA LUIS CABRERA

El Templo de la Sagrada Familia, uno de los mayores símbolos de la Colonia Roma inició su construcción en 1910. Tras un periodo de inactividad, la parroquia fue inaugurada el 19 de noviembre de 1925.

Este templo refleja varios estilos dados a principios del siglo XX, ya que en él podemos encontrar elementos del neorrománico, del neogótico y del estilo ecléctico que logran unirse de manera armónica en este espacio.

A pesar de que en la colonia se dan muchos elementos que le han permitido conservar su historia, existen muchos otros elementos que han roto con todas las características antes mencionadas, como son edificios de grandes alturas que rompen con la homogeneidad de los paramentos, fachadas que rompen toda la repetición de los elementos en la arquitectura porfiriana, fachadas laterales sin ningún tipo de tratamiento y edificios que rompen completamente con el contexto.

De 20 años a la fecha los inversionistas y promotores de las nuevas construcciones dejaron de tomar en cuenta las características del contexto urbano y de los inmuebles vecinos como su altura, vialidad, características del proyecto, etc. Todo esto, aunado a una falta de normatividad que se dio por años, ha lesionado seriamente las construcciones antiguas además de alterar el perfil urbano característico.

En cuanto a arquitectura se refiere, la normatividad debería estar también más estricta en miras de que las nuevas construcciones no rompan de manera drástica con el contexto mismo.

Aunque la morfología no es el único aspecto a considerar para determinar las alturas de las edificaciones, pues también la dotación y factibilidad de servicios es un factor muy importante, el no mantener y respetar alturas de una manera lógica, nos lleva a choques visuales que rompen con un contexto y una tipología que ha hecho interesante a la colonia Roma.

Se puede ver como un mismo espacio, dependiendo desde que ángulo se vea, puede dar la sensación de grandeza, dando presencia al espacio por su vegetación, o puede ser el mismo espacio que, sin tanta vegetación y mas edificios y anuncios espectaculares, dan la sensación de estar en un espacio mas cerrado, mas urbano en el que realmente no dan ganas de permanecer allí por mucho tiempo.

Al mismo tiempo, la colonia Roma tiene zonas muy deterioradas incluso con edificios catalogados con serios problemas estructurales, que sería muy necesario reutilizar o reciclar el espacio para mejorar las condiciones del sitio, beneficiando tanto a los habitantes de la zona como a aquellos que podrían regresar a repoblar nuevamente el lugar.

3.4. Su conservación y renovación.

Contribuir a concientizar a la sociedad en cuanto a la idea de conservar y renovar todos aquellos inmuebles que a causa del sismo y otros factores ligados a la pobreza se han perdido a pesar de su valor, es una responsabilidad que se debe transmitir a todos los que de alguna forma participan dentro del desarrollo inmobiliario dado que, en muchos casos, se destruyen inmuebles que por su valor y sus características debieron ser rescatados.

Gran parte de los inmuebles catalogados se encuentran en muy mal estado de conservación, lo que da a la zona una imagen de pobreza y deterioro que se debería mejorar, dados los valores históricos de la zona.

Los inmuebles catalogados que permanecen bien conservados, dan una imagen a la colonia que invita a caminar por el lugar, a sentir el ambiente de la zona y la historia de México, sin embargo, para ello debería haber leyes y reglamentaciones que obliguen a los propietarios a mantener en buen estado todas las fachadas y lugares, conservando así el patrimonio histórico además de mejorar las condiciones de la colonia. Esto podría incluso ayudar al gobierno, ya podría incrementar las cuotas prediales, y no tendría problemas con vecinos del lugar en cuanto a edificios dañados, en mal estado, etc.

Un problema que encontramos en toda esta zona es, de acuerdo con el uso de suelo permitido en el lugar, el incremento de niveles en muchos de estos inmuebles catalogados que, buscando no romper con la arquitectura antigua, afectan por completo con este patrimonio cultural, afectando el contexto del lugar.

Otros tratan de conservar mucho más la fachada original, y se remeten de la misma para hacer perder realmente el incremento de niveles, buscando materiales que se pierdan dentro de la fachada original de manera más elegante.

Otros arquitectos buscan mezclar el pasado con el presente de manera armónica, conservando y haciendo resaltar el elemento antiguo, conjuntamente con una arquitectura moderna, contrastante, pero al mismo tiempo sencilla para enmarcar este elemento que resalta la historia del lugar.

El respetar en las construcciones la primera crujía debía evitar de cierto modo la mezcla mal hecha (en muchos de los casos), del pasado con el presente. Esta zona de la ciudad podría respetar esas crujías y lograr una arquitectura acorde con el entorno. Con una normatividad bien estructurada, podríamos lograr una zona de la ciudad que te invite a pasear, visitar y vivir como se tienen en muchos países europeos.

El mantener esa primera crujía en las construcciones, según lo establece el INBA, debía lograr el que las construcciones con valores patrimoniales permanezcan con todo su pasado, dando ese ambiente e historia al lugar en donde se encuentran.

En muchos casos, el cambiar y mezclar el presente con el pasado, modifica completamente la sensación de pasado, convirtiendo ese patrimonio histórico en algo distinto su arquitectura y valores originales.

4. LEGISLACIÓN VIGENTE.

Para poder desarrollar un análisis inmobiliario adecuado, debemos conocer antes que nada la legislación vigente en donde se va a desarrollar el trabajo, conocer la información general de la zona, así como las reglamentaciones de la ciudad en la que se va a trabajar, como es en este caso la Ciudad de México, mas a detalle la Delegación Cuauhtémoc y, dentro de ésta, la Colonia Roma.

Todas estas reglamentaciones deberán estar siempre acordes con el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.

Dentro de este Plan Nacional de Desarrollo Urbano se busca entre otras cuestiones, el "adecuar los servicios y el equipamiento a las necesidades de la población y de las empresas; promover la construcción de infraestructura de alta tecnología; elaborar planes económico urbanísticos funcionales; establecer una política de reservas y precios bajos de la tierra; diseñar e implantar esquemas administrativos y de normatividad urbana eficaces; capacitar sus recursos humanos; y promover la investigación rigurosa de las cuestiones de la ciudad." (PNDUDF 2001)

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 (PNDU-OT), "se guía por lo objetivos del Plan Nacional de Desarrollo y los propios de la Secretaría de Desarrollo Social por sentar los principios de la acción institucional y las estrategias necesarias para orientar el desarrollo nacional. El PNDU-OT aborda desde la perspectiva nacional e internacional, así como de los nuevos paradigmas del desarrollo, las políticas, los principios de actuación, las líneas estratégicas y la aplicación de fondos en la orientación, organización, gobernabilidad, administración y planificación del territorio con una misión institucional al 2006 y una visión estratégica al 2025 que permita potenciar las capacidades económicas, disminuir las desigualdades sociales, conservar nuestros recursos naturales, manejo adecuado de nuestros energéticos y la dotación, renovación y ampliación de la vivienda, la infraestructura de servicios y el equipamiento social y productivo en regiones, ciudades y localidades rurales del país, a fin de garantizar un modelo de vida a que aspiramos los mexicanos". (PNDU OT)

4.1. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito federal.

La Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, señala los principios integradores de la planeación del desarrollo del distrito Federal. Esta se encarga de la planeación del desarrollo social y el ordenamiento territorial.

De ésta ley se desprende la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa general de desarrollo urbano del distrito federal, los Programas delegacionales de desarrollo urbano, los Programas parciales de desarrollo urbano, entre otros.

Es importante considerar la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ya que a través de ella se regula el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal, tal como se establece en su artículo primero:

TITULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. *La presente ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:*

I. Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal;

II. Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; y

III. La protección, conservación, recuperación y consolidación del Paisaje Urbano del Distrito Federal, así como de los elementos que lo componen.

IV. Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano; y

a) El ejercicio de las atribuciones de la Administración Pública del Distrito Federal;

b) La participación democrática de los diversos grupos sociales a través de sus organizaciones representativas; y

c) Las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano y de los programas que se formulen para su ejecución.

Los programas delegacionales y los programas parciales nos establecen que podemos construir en cuanto al número de niveles, área libre, restricciones de acuerdo con la zona en la que se quiere edificar, si estamos dentro de zonas patrimoniales, si debemos mantener o no las construcciones existentes, y que normas aplican al predio objeto de estudio.

TITULO III
DE LA PLANEACION DEL DESARROLLO

CAPITULO II
De los programas

Artículo 16. *La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los programas delegacionales y los programas parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. ……..*

CAPITULO IV
De la aplicación de los programas

Artículo 22. *En la aplicación de los programas se observarán las siguientes disposiciones:*

I. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal;……

TITULO IV
DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 29. *El ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.*

CAPITULO I
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 30. *El territorio del Distrito Federal se clasificará en el Programa General en:*

I. Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa General clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación; y

II. Suelo de conservación: comprende el que lo amerite por su ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad; el que tenga impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento territorial; los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Así mismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales.

Artículo 31. *Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Programa General delimitará áreas de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas delegacionales y parciales.*

I. Las áreas de actuación en el suelo urbano son:

A) Áreas con potencial de desarrollo: las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el reglamento de esta Ley, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

B) Áreas con potencial de mejoramiento: zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

C) Áreas con potencial de reciclamiento: aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Se aplican también a zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos.

D) Áreas de conservación patrimonial: las que tienen valores históricos, arqueológicos, artísticos y típicos o que forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores, en congruencia con la legislación aplicable al caso; y

E) Áreas de integración metropolitana: las ubicadas en ambos lados del límite del Distrito Federal, el Estado de México y el Estado de Morelos. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tiende a mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades.

CAPÍTULO VI

DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO

Artículo 54. *El ordenamiento territorial del Distrito Federal observará la conservación, protección, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México. Se consideran afectados al patrimonio cultural urbano del Distrito Federal los edificios, monumentos arqueológicos,*

históricos y artísticos y las zonas donde estos se encuentren, plazas públicas, parques, bosques, nomenclatura, traza urbana, estilos arquitectónicos, esculturas y en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico y a lo que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.

Artículo 55. *Para la conservación del patrimonio a que se refiere al artículo anterior, los programas y la reglamentación de esta Ley, considerarán las medidas y disposiciones tendientes a su cuidado, conservación, restauración y recuperación. Se cuidará la adopción de estilos arquitectónicos que atenten contra el patrimonio cultural urbano de la Ciudad. La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social, para el cuidado de dicho patrimonio, observará las recomendaciones que al respecto emita la Comisión de Arte en Espacios Públicos.*

Artículo 56. *El reglamento de esta ley dispondrá las normas conducentes que regulen la conservación de: la funcionalidad imagen, paisaje, estilo, ambiente y carácter de los elementos del patrimonio cultural urbano.*

Artículo 57. *Todas las construcciones e instalaciones que se realicen en el suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas y se ejecutarán en los términos previstos por la Ley y demás disposiciones específicas. Por su parte, las construcciones e instalaciones que se realicen en zona histórica y/o patrimonial, deberán sujetarse a estas disposiciones, además de las aplicables en la materia.*

Artículo 58. *Previo procedimiento legal, cuando las construcciones estén en estado ruinoso y la Delegación las califique, parcial o totalmente, como riesgosas, previo dictamen de un perito en la materia, se ordenará su desocupación inmediata y se requerirá al propietario o poseedor a título de dueño, a reparar la construcción o, si esto no es posible, a demolerla.*

En el caso de que la construcción esté catalogada como monumento histórico o artístico, se procederá de conformidad con lo establecido por la ley de la materia.

En el caso de construcciones habitacionales, la legislación aplicable preverá los estímulos que se otorguen cuando éstas se encuentren en estado ruinoso; en cualquier caso se respetarán los derechos de sus ocupantes.

Artículo 59. *Procede la ejecución forzosa una vez que se haya agotado el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:*

I. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

II. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;

III. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y no se cumpla con ella;

IV. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y

V. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos del Código Financiero del Distrito Federal.

CAPÍTULO VII

DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 60. *Quienes pretendan llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado, deberán presentar previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones que correspondan en los términos de esta Ley y su reglamentación, el estudio de impacto urbano o urbano - ambiental, en los siguientes casos:*

I. Cuando se rebasen en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ejecutar.

II. Cuando su ejecución genere afectaciones en otras áreas o zonas del Distrito Federal;

III. Cuando pueda afectarse negativamente el espacio, la imagen y el paisaje urbano y el paisaje natural, así como a la estructura socioeconómica; y

IV. Cuando signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico.

La reglamentación de esta Ley establecerá las características de las obras, aprovechamientos o zonas que requieran de este estudio, determinando los casos y magnitudes específicos a que se refieren las fracciones de este artículo. En lo que se refiere al ambiente, deberán observarse las disposiciones jurídicas aplicables……..

Las normas de ordenación establecidas en los programas se referirán a Restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos en suelo urbano y suelo de conservación; Zonificación, usos del suelo, tablas de usos del suelo, destinos y reservas del suelo y uso del espacio urbano; Programas parciales; Vía pública, alineamientos, zonas federales, derechos de vía, vialidades, afectaciones, restricciones, espacios públicos y la regulación de la imagen urbana en el espacio de la vía pública; Restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos en suelo urbano y suelo de conservación; Zonificación, usos del suelo, tablas de usos del suelo, destinos y reservas del suelo y uso del espacio urbano; Programas parciales; Patrimonio cultural urbano; Normas particulares aplicables a los programas delegacionales y parciales entre otros.

TITULO V
DE LA EJECUCION DE LOS PROGRAMAS
CAPITULO I

Artículo 62. *La ejecución de los programas está a cargo de las autoridades correspondientes.*

TITULO VIII
DE LAS LICENCIAS, CERTIFICACIONES Y MEDIDAS DE SEGIRUDAD

CAPITULO I
De las licencias y certificaciones

Artículo 87. *Las licencias, las certificaciones relativas a los programas, los permisos, la protocolización y el otorgamiento y firma ante fedatario público; el registro, la supervisión, vigilancia y las medidas de seguridad deberán coadyuvar al desarrollo urbano.*

Artículo 88. *El Registro de los Planes y Programas podrá expedir certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitidos, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades.*

Artículo 90. *En el otorgamiento de las licencias en relación con las zonas y los inmuebles catalogados como arqueológicos, históricos o artísticos, en los términos de la legislación federal aplicable, se observará la concurrencia con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes, en el ámbito de sus competencias.*

4.2. Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La Ciudad de México ha sufrido los acelerados procesos económicos, sociales, políticos, culturales y tecnológicos que han determinado, a nivel nacional, las desigualdades, los rezagos y las limitantes al desarrollo urbano. Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para la construcción habitacional, sin que se cuente con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la gaceta oficial del distrito federal el 31 de diciembre de 2003, se constituye en un instrumento indispensable para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Asimismo, se convierte en factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal. (PGDUDF).

El Programa General, como instrumento normativo establece la zonificación primaria del Distrito Federal, fija las políticas y estrategias de un proyecto de ciudad con tratamiento a corto, mediano y largo plazos, y determina los ejes fundamentales para que, en el contexto de un desarrollo equilibrado, se contenga el crecimiento desordenado y se asegure la protección ambiental en un marco de efectiva coordinación interinstitucional. (PGDUDF).

Desde hace más de dos décadas, la estructura urbana de la ciudad de México está sometida simultáneamente a un proceso de expansión de la periferia y a otro de despoblamiento–descapitalización de sus áreas centrales, con severos impactos demográficos, sociales y urbanos. En ambos casos, tanto el sector inmobiliario formal e informal como el Estado han jugado papeles cruciales en las tendencias negativas de poblamiento de la urbe. (PGDUDF).

De acuerdo con su localización geográfica, las 16 delegaciones del Distrito Federal se organizan en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial: ciudad central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza); primer contorno (Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa); segundo contorno (Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco); y tercer contorno (Milpa Alta).

DISTRITO FEDERAL: POBLACIÓN TOTAL POR CONTORNO Y DELEGACIÓN(1950-2000)							
Contorno y Delegación	**1950**	**1960**	**1970**	**1980**	**1990**	**1995**	**2000**
Distrito Federal	**3,050,442**	**4,870,876**	**6,874,165**	**8,831,079**	**8,235,744**	**8,489,007**	**8,605,239**
Ciudad Central	**2,234,795**	**2,832,133**	**2,902,969**	**2,595,823**	**1,930,267**	**1,760,359**	**1,692,179**
Benito Juárez	-	-	-	544,882	407,811	369,956	360,478
Cuauhtémoc	-	-	-	814,983	595,960	540,382	516,255
Miguel Hidalgo	-	-	-	543,062	406,868	364,398	352,640
Venustiano Carranza	-	-	-	692,896	519,628	485,623	462,806
1er. Contorno	**676,120**	**1,812,184**	**3,552,442**	**5,275,157**	**5,101,818**	**5,294,927**	**5,339,879**
Álvaro Obregón	93,176	220,011	456,709	639,213	642,753	676,930	687,020
Azcapotzalco	187,864	370,724	534,554	601,524	474,688	455,131	441,008
Coyoacán	70,005	169,811	339,446	597,129	640,066	653,489	640,423
Cuajimalpa	9,676	19,199	36,200	91,200	119,669	136,873	151,222
Gustavo A. Madero	204,833	579,180	1,186,107	1,513,360	1,285,821	1,256,913	1,235,542
Iztacalco	33,945	198,904	477,331	570,377	448,322	418,982	411,321
Iztapalapa	76,621	254,355	522,095	1,262,354	1,490,499	1,696,609	1,773,343
2do. Contorno	**121,315**	**202,180**	**385,060**	**906,483**	**1,157,758**	**1,352,619**	**1,476,408**
Magdalena Contreras	21,955	40,724	75,429	173,105	195,041	211,898	222,050
Tláhuac	19,511	29,880	62,419	146,923	206,700	255,891	302,790
Tlalpan	32,767	61,195	130,719	368,974	484,866	552,516	581,781
Xochimilco	47,082	70,381	116,493	217,481	271,151	332,314	369,787
3er. Contorno	**18,212**	**24,379**	**33,694**	**53,616**	**63,654**	**81,102**	**96,773**
Milpa Alta	18,212	24,379	33,694	53,616	63,654	81,102	96,773

Nota: *De acuerdo a información del INEGI, las superficies de las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y pequeñas áreas de Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón constituían la Ciudad de México en 1950 y 1970.*

Fuente: *Para 1950- 1990: INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos, Perfil Sociodemográfico. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; Para 1990-2000: Elaborado con datos de INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Conteo de Población y Vivienda, 1995; INEGI. Estados Unidos Mexicanos. Resultados Definitivos. XII Censo General de Población y Vivienda, México, 2001.*

En síntesis, los datos censales muestran que el proceso de despoblamiento del área central del DF ha sido constante y hasta el año 2000 ha ido extendiéndose paulatinamente a la mitad de las delegaciones, cuya superficie está prácticamente urbanizada, por lo que se puede concluir que los esfuerzos en materia de construcción de vivienda propia o en renta y de reciclamiento de inmuebles de uso habitacional han sido insuficientes para revertir esta tendencia, frente al proceso de cambio de uso de suelo y de terciarización, que han roto con la vocación habitacional de la zona.

Suelo de Conservación

El crecimiento desordenado hacia la periferia de la ciudad genera un impacto negativo sobre las características naturales de la zona y sobre los procesos ambientales y culturales que la sustentan. El proceso de urbanización se debe principalmente a la expansión de las construcciones individuales dentro de los asentamientos existentes, a la consolidación de los núcleos que las conforman y a la ocupación masiva de predios, debida a la venta ilegal de propiedad social o privada en donde se prohíbe el uso habitacional.

Las áreas centrales y, en menor medida, algunas delegaciones del primer contorno, han sufrido un proceso que combina el cambio de usos del suelo, los inmuebles, y el despoblamiento. Se sustituyen los usos habitacionales e industriales originales por otros de tipo comercial, de almacenamiento o de servicios, más rentables. La población desplazada de estas áreas de la ciudad ha constituido, junto con el crecimiento demográfico natural, el factor dominante en la expansión urbana periférica. (PGDUDF).

El despoblamiento crea vacíos urbanos: predios sin uso, baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que son tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales, lo que modifica los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana. Se estima que el DF capta diariamente un total de 4.2 millones de viajes/persona/día, usuarias sobre todo de las áreas centrales, que adquieren bienes, usan servicios y utilizan la infraestructura durante el día. (PGDUDF).

Con el vaciamiento poblacional, las delegaciones centrales perdieron más de 100 mil unidades de vivienda entre 1980 y 2000. A ello contribuyeron los programas de modificación de usos del suelo en áreas centrales, que permitieron la terciarización del centro, transformando su uso habitacional tradicional. (PGDUDF).

El deterioro y abandono de las áreas centrales ha sido uno de los problemas más serios de la urbanización reciente, porque se ha subutilizado el patrimonio urbano, económico y cultural de la ciudad antigua. Entre los factores que lo propician destacan: la proliferación del ambulantaje y la economía informal que alejan la inversión, degradan la imagen urbana y propician la inseguridad; las fallas del mercado inmobiliario, como la existencia hasta principios de los 90 de “rentas congeladas” que llevaron a la decadencia de muchos inmuebles y las invasiones de inmuebles. Se sustituyen los usos habitacionales e industriales originales por otros de tipo comercial, de almacenamiento o de servicios, más rentables, al impulso de la terciarización de su economía. La población desplazada de las áreas centrales de la ciudad constituye en la actualidad, junto con el crecimiento demográfico natural, el factor dominante en la expansión urbana periférica. (PGDUDF).

Reservas territoriales, usos del suelo y mercado inmobiliario

La existencia de áreas susceptibles para uso urbano dentro del DF está limitada en el sur poniente y sur oriente, por razones ambientales y de preservación ecológica. No existe, por tanto, posibilidad de crecer extensivamente, sino más bien de modo intensivo sobre la zona urbanizada actual, por saturación de baldíos y redensificación de áreas ocupadas. La capacidad de crecimiento intensivo aumenta si se calcula la potencialidad de reciclamiento de las zonas consolidadas, pudiendo llegar a más de 4,000 ha.

La zonificación de usos del suelo tiene un papel importante en la definición de la estructura y la dinámica urbana. La política urbana actual se orienta a la mezcla de usos, con la intención de reducir los desplazamientos y la contaminación atmosférica.

USOS DE SUELO POR DELEGACIÓN

Delegación	Sup. Total Ha	Suelo Urbano %	Suelo de Conservación %	Uso Habitacional %	Uso Mixto %	Áreas Verdes y Espacios Abiertos %	Equipamiento %	Industria %	Total
Cuauhtémoc	3,244.00	-	-	34.00	48.00	3.00	11.00	4.00	100
V. Carranza	3,342.00	-	-	37.00	25.00	6.00	30.00	2.00	100
Miguel Hidalgo	4,699.64	-	-	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98	100
Benito Juárez	2,663.00	-	-	39.00	42.00	4.00	13.00	2.00	100
Azcapotzalco	3,330.00	-	-	48.70	9.20	2.90	14.50	24.70	100
G. A. Madero	*8,708.56	85.38	14.62	35.00	35.00	16.00	8.00	6.00	100
Iztacalco	2,330.00	-	-	54.00	17.00	2.00	16.00	11.00	100
Coyoacán	5,400.00	-	-	58.99	3.00	31.99	3.01	3.01	100
Iztapalapa	11,667.00	92.70	7.30	61.00	15.00	5.70	11.00	-	100
Á. Obregón	7,720.00	64.62	34.56	47.32	3.51	9.93	3.78	0.90	100
Cuajimalpa	8,095.00	20.04	79.97	6.40	8.70	3.13	1.80	-	100
M. Contreras	7,580.50	41.99	58.01	37.26	2.23	1.26	1.24	-	100
Tlalpan	30,449.00	16.05	83.51	12.28	1.80	1.01	1.40	-	100
Xochimilco	12,517.00	20.01	79.99	13.07	2.11	1.99	2.64	0.20	100
Tláhuac	8,534.62	33.51	66.49	26.50	4.00	2.00	1.00	-	100
Milpa Alta	28,375.00	5.92	94.08	5.36	0.26	-	0.30	-	100
Total	**148,655.32**								

Según acuerdo del entonces Departamento del Distrito Federal y el Gobierno del Estado de México, de fecha 27 de julio de 1994.
Nota: *Incluye la superficie y los usos marcados en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. En el caso de las Áreas Verdes no se consideran los polígonos de suelo de conservación.*
Fuente*: Datos conforme a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de 1997 (no considera la dosificación de usos de suelo propuesta). Difiere de la superficie total considerada en el PGOEDF, aprobado en agosto de 2000, que señala 149,524 ha, de acuerdo a las modificaciones en la zonificación final del suelo de conservación.*

Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez ejercen una fuerte atracción para los viajes metropolitanos, como efecto de su posición central y de su grado de consolidación de infraestructura, comercio y servicios. Destaca la delegación Cuauhtémoc con el 10.6

% de la movilidad total en la ZMVM. Las delegaciones Benito Juárez, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, G. A. Madero, junto con Cuauhtémoc, registran el 37% de los viajes metropolitanos. (PGDUDF).

ZONAS PATRIMONIALES. El Centro Histórico de la Ciudad de México, las zonas históricas y las Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial se caracterizan por contener un rico legado de patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico, social y de comercio popular tradicional. Sin embargo, los procesos terciarios formales e informales de las últimas décadas han acelerado el despoblamiento y se han apropiado de algunos de sus inmuebles y arterias históricas, trastocando parte de la imagen cultural. A pesar de los distintos programas de rescate, domina en todos ellos el deterioro social, material y la inseguridad.

El proceso de deterioro, destrucción o transformación del patrimonio cultural se ha agudizado a partir de la segunda mitad del siglo XX. Sin embargo, en las últimas décadas se han intensificado programas y acciones para protegerlo, conservarlo y rehabilitarlo.

El patrimonio cultural urbano está formado por expresiones y rasgos tangibles e intangibles en él se incluyen: pueblos, barrios, calles, plazas, elementos de mobiliario urbano, entre otros, además de los elementos catalogados o declarados por INAH y/o INBA. El universo patrimonial arquitectónico y urbanístico está constituido por ocho zonas arqueológicas; seis zonas históricas; 3,298 monumentos históricos; y 8 mil inmuebles de valor artístico. El GDF, por su parte, ha registrado 180 sitios patrimoniales comprendidos en 30 áreas de conservación patrimonial; mientras que el Centro Histórico de la Ciudad de México y Xochimilco, han sido declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad, por la UNESCO.

El Patrimonio Histórico de la Ciudad de México presenta una problemática que parte de cuatro ejes: la necesidad de una mejor coordinación entre las entidades federales y locales para la actuación concurrente y concertada en materia de rescate y preservación del patrimonio; el predominio del modelo económico de máxima rentabilidad del suelo urbano, que dificulta la protección del patrimonio inmobiliario al provocar constantes cambios en los usos del suelo; la falta de flujos constantes de inversión para el rescate y preservación de los valores patrimoniales, debido a las crisis económicas recurrentes; y la falta de actualización o carencia de instrumentos legales, jurídicos y normativos claros acerca de la conservación patrimonial.

Se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del

suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico – patrimoniales.

Con el propósito de contribuir a un crecimiento equilibrado y a una distribución más equitativa y racional de los recursos de la ciudad, este Programa plantea la delimitación de cuatro unidades de ordenamiento territorial, que se corresponden con la agrupación de demarcaciones y de áreas urbanas y ambientales, cuyas características, condiciones y problemática son semejantes.

A. Ciudad Central

Estará conformada por las demarcaciones de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza; su delimitación considera el proceso histórico de expansión urbana que tuvo la ciudad. Destaca lo que fuera el primer casco urbano y donde actualmente se realizan las actividades de comercio y servicio más importantes de la entidad; considera la cantidad de redes de infraestructura básica y el equipamiento urbano acumulados en el tiempo, actualmente con gran parte de su capacidad subutilizada.

Con base en lo anterior, se prevén como políticas fundamentales a aplicar, las de mejoramiento urbano, reciclamiento, conservación patrimonial y de desarrollo, a través de las cuales se deberá potenciar la utilización del suelo para uso habitacional y mixto, además de restablecer y conservar los valores arquitectónico–patrimoniales.

Áreas de Actuación en Suelo Urbano

- **Con potencial de desarrollo**

Áreas que se corresponden con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura.

- **Con potencial de mejoramiento**

Áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos.

- **Con potencial de reciclamiento**

Considera aquellas áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno ó dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural. Cuenta con viviendas que podrían captar población adicional a través de la ampliación, un uso más densificado del suelo, transferencia de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad Considera, también, el aprovechamiento de predios subutilizados con estacionamientos,

talleres y bodegas que operan bajo la informalidad o que representan un mayor potencial del suelo. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos urbanos y económicos deben reconvertirse y evitar impactos negativos al medio ambiente.

- **De conservación patrimonial**

Áreas que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores. La definición de estas áreas deberá atender también, las disposiciones del INAH e INBA.

- **De integración metropolitana**

Corresponden a las áreas ubicadas en ambos lados de la línea que delimita el DF con el Estado de México. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes para desarrollar proyectos y acciones de desarrollo urbano que permitan mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades.

Este Programa General de Desarrollo del Distrito Federal busca Preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico urbano y edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro líneas estratégicas integradas: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social. Así mismo busca reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo. Considera como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Este programa fomenta la conservación, protección y utilización del patrimonio histórico a través de la creación de políticas y programas integrales, además de la generación de estímulos fiscales. Hace compatibles las categorías patrimoniales de la Ley de salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico con las de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo urbano.

Busca conservar y mantener las estructuras históricas como base material para la integración de la sociedad, de su identidad y sus valores culturales. Rescatar edificios, calles, barrios o plazas,

incluyendo los monumentos históricos y edificios de arquitectura menos suntuosa a través de acciones de rehabilitación habitacional, de la promoción para construir vivienda nueva y del otorgamiento estímulos fiscales; se procurará mantener los usos originales u otros compatibles.

4.3. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se constituye en un instrumento clave para orientar el proceso de desarrollo urbano en la Delegación Cuauhtémoc, A la Delegación Cuauhtémoc se le considera el corredor comercial y de servicios más importante de la Ciudad.

- La Delegación Cuauhtémoc pertenece al espacio originario de la ciudad y cuenta con el patrimonio urbano-arquitectónico más importante del D F y de la Zona Metropolitana.
- 1 de cada 4 viajes en la Zona Metropolitana tiene como origen y destino esta Delegación.
- El Centro Histórico atrae 1.5 millones de población flotante diariamente.

Derivado de la salida del centro, de población de altos ingresos, se produjeron colonias importantes como la Guerrero, San Rafael, Santa María la Redonda, Santa María la Ribera, Morelos, Juárez, Cuauhtémoc, Roma Norte, Hipódromo, Condesa e Hipódromo Condesa. Todos se clasifican dentro de las Zonas no Declaradas o Zonas de Patrimonio Cultural Urbano-Arquitectónico que a pesar de la falta de mantenimiento, en general, han conservado un alto porcentaje del patrimonio construido, traza urbana y usos compatibles.

Dentro de estas zonas un número aproximado de 4,500 fincas están catalogadas para su conservación. La imagen urbana es uno de los mas relevantes, en función del carácter e identidad que debe guardar todo ámbito urbano de la delegación, para preservar los valores históricos y arquitectónicos que en ella se encuentran, con el fin de que sus habitantes y los de la ciudad, en general, se sientan copartícipes y autores de la calidad del entorno urbano. (PDDUC).

Conservación Patrimonial
Debido al incremento de comercio en vía pública, se han utilizado inmuebles de valor histórico o artístico como espacios de almacenamiento de mercancías contribuyendo a su deterioro:
Total de inmuebles en la delegación: 44,281
Inmuebles en área de conservación patrimonial: 25,257
Inmuebles catalogados POR INAH, INBA o SEDUVI: 9,078

Imagen Objetivo
Reafirmar al territorio Delegacional como el principal polo concentrador de la actividad económica, cultural y política de la Ciudad de México; mejorando las condiciones de vida de la población residente, revirtiendo la pérdida de la función habitacional y contribuyendo al mejoramiento y conservación del patrimonio urbano arquitectónico.

En desarrollo urbano lo que se propone es:
Identificación y reciclamiento de inmuebles desocupados (abandonados o inutilizados) para uso habitacional, equipamiento o de servicios

Desalentar el incremento de alturas en los edificios al interior de las colonias y promover su incremento en predios con frente a vialidades principales
Recuperar la vocación habitacional a las zonas patrimoniales

En desarrollo económico:
Continuar con el impulso a la producción social de vivienda y mejoramiento
Difundir a mayor escala la aplicación de los incentivos fiscales para el mejoramiento de inmuebles de carácter patrimonial
Fomentar la participación ciudadana en el mejoramiento del entorno urbano
Impulsar y promover el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo como instrumento generador de recursos destinados al mejoramiento, rescate y protección de la mayor parte del suelo de la Delegación ubicado en Áreas Conservación Patrimonial

Estrategias de Desarrollo Urbano:
…… Instrumentar más acciones para el rescate de inmuebles deteriorados, de valor histórico, artístico o patrimonial y de uso habitacional, a partir de las desregulaciones normativas y una mayor difusión y cobertura de las exenciones fiscales y otros mecanismos.

La redefinición de las zonas patrimoniales de la colonia Condesa y Roma Sur para proteger inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) así como la reorientación de la construcción de vivienda en las colonias Obrera, Doctores y Guerrero, son los principales puntos incluidos en el proyecto de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) de Cuauhtémoc.

4.4. Programa parcial de la colonia Roma Norte.

Características Generales.- Se trata de una colonia estratégicamente situada dentro de la estructura urbana, tradicionalmente habitacional y con una tendencia al cambio por uso de suelo comercial y de servicios. La colonia está considerada como zona patrimonial, por la abundante presencia de construcciones con valor artístico y aun de la época colonial, en el Barrio de Romita. Los sismos de 1985 afectaron severamente a la colonia, resultando dañados gran cantidad de construcciones, sobre todo edificios departamentales entre 6 y 8 niveles de altura, lo cual, además de otros efectos, provocó el despoblamiento.

Lineamientos para la elaboración del Programa.

1. Señalar el uso del suelo para cada predio, así como las alturas máximas de las nuevas edificaciones.
2. Establecer criterios de imagen urbana para toda la colonia, particularmente en las zonas donde existen mayor cantidad de construcciones artísticas, con especial énfasis en la Avenida Álvaro Obregón, Orizaba, Plaza Río de Janeiro y Plaza Luis Cabrera.
3. Proteger las construcciones con valor histórico y arquitectónico, proponiendo alternativas viables para su uso y conservación.
4. Buscar un equilibrio entre los usos mixtos, comerciales y habitacionales definiendo el porcentaje conveniente para cada uso, lo que redundará en una adecuada dosificación y sana compatibilidad de los mismos.
5. Coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes para la elaboración del Programa.
6. Analizar detalladamente el potencial que ofrece la Avenida Álvaro Obregón, para el establecimiento de un “Paseo Cultural Álvaro Obregón”.
7. Elaborar los instrumentos de fomento, concertación y estímulo para asegurar la construcción de vivienda.

4.5. La Norma de Ordenación número 4.

La Norma de Ordenación Número 4 aplica para todas las Zonas consideradas de Conservación Patrimonial por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Se deberán realizar trámites especiales y contar con la autorización del INBA en caso de querer realizar algún tipo de obra en predios ubicados en zonas patrimoniales.

Las zonas de conservación patrimonial son los perímetros en donde se aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y

del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos, monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

De conformidad con los artículos 20 y 29 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la distribución de los usos del suelo, la zonificación y las normas de ordenación aplicables, en este caso al Centro Histórico de la Ciudad de México.

Las zonas de conservación patrimonial son los perímetros en donde se aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos, monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Zonas de Conservación Patrimonial……., se sujetará a las siguientes normas y restricciones:

4.1. *Para inmuebles o zonas catalogados por el INAH o por el INBA, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.*

4.2. *La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.*

4.3. *No se permitirá demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, el dictamen del área competente de la Subdirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a SEDUVI para su dictamen junto con un ante proyecto de la construcción que se pretenda edificar, que deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.*

4.4. *No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma, de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.*

4.5. *No se permitirán modificaciones que alteren el perfil de los pretiles y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos desde la vía publica y desde el lado opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible ocultarlo, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.*

4.6. *No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los limites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona.*

Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufran daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

4.7. *No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre transito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas y otros similares.*

4.8. *En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales……*

4.9. *Los estacionamientos de servicio público se adecuarán…….*

4.10. *Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las*

edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI.

4.12. *La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores iguale las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados, deberán garantizar el transito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.*

4.14. *El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local definida por el artículo 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.*

4.15. *Para promover la conservación y el mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta del Consejo Técnico, designará un profesionista competente, encargado de la protección de dichas áreas. Este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.*

4.6. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Además de las Reglamentaciones que señala el Programa Delegacional correspondiente, deberá considerarse la reglamentación señalada dentro del Reglamento de construcciones para el Distrito Federal, en materia de espacios habitables, áreas libres, iluminación, ventilación, alturas mínimas, cajones de estacionamiento, accesos, etc.

5. ANÁLISIS INMOBILIARIO DE LA COLONIA ROMA.

Pensando en poder dar una visión mas completa de lo que ocurre en cuanto al desarrollo inmobiliario en la Colonia Roma, los inmuebles que se construyen y ofertan, así como el tipo de desarrollos que se venden en cuanto a sus características socioeconómicas, se analizó el mercado en la zona obteniendo resultados interesantes para la ciudad en cuanto a su regeneración de zonas, pues a pesar de que en la zona central de la Ciudad de México se busca apoyar a personas de bajos recursos, la colonia Roma hoy por hoy se ha vuelto inalcanzable para este sector tal y como lo fue hace ya muchos años.

Este análisis nos da una visión mas completa de lo que ocurre en el mercado inmobiliario de la colonia Roma en estos momentos, permitiéndonos valorar un poco que tanto el reciclamiento y la reutilización de espacios ha influido en los altos costos de las viviendas o, simplemente, se debe a factores sociales ajenos a esta preservación de inmuebles con carácter histórico.

5.1. Oferta y demanda de inmuebles.

Al elevarse tanto los precios en la Condesa, muchos desarrolladores buscaron condiciones similares en la Roma, pero a un menor precio. Hoy la Colonia Roma cuenta con más de 50 desarrollos nuevos y en proceso de obra, permitiendo valores que van desde 9,375 hasta 22,500 pesos por metro cuadrado, para departamentos de entre 65 y 140 m2. (Mayo 2006).

La plusvalía en esta zona es de hasta un 25% anual. Es una zona de tradición que cuenta con facilidad de acceso y vías de comunicación que la hacen más atractiva.

La colonia Roma tiene un gran potencial para ser regenerada por su trazo, plazas y su composición heterogénea, aunque el hecho de tener tantas viviendas catalogadas o con problemas legales, ha hecho difícil su desarrollo a corto plazo.

La colonia Roma se localiza, de acuerdo con el Reglamento del distrito Federal, en zona 1, (lacustre), lo que dificulta la reutilización de las estructuras existentes, sin embargo, en este sentido habrá que reestructurarlas antes de reutilizar el espacio. Se debe revisar siempre la estructura, y llevar a cabo estudios de mecánica de suelos. “Para reutilizar un inmueble se deben evaluar ruidosamente los riesgos y las posibilidades implícitas en la remodelación”. (Cevallos, 2006).

Hoy en día la Roma ofrece grandes propiedades a precios considerables y es una zona que apenas empieza a sufrir la renovación y transformación que la Colonia Condesa vivió hace algunos años. Se prevé que esta zona suba su plusvalía en un corto plazo, lo que ocasionará el desarrollo de productos de mayor calidad a los que se vienen construyendo.

En cuanto al tipo de vivienda que se ofrece básicamente son departamentos, debido principalmente a la densidad que tiene la zona. Predominan departamentos y construcciones remodeladas, aunque ya se empieza a ver el reciclamiento de viviendas, cada una con soluciones diferentes.

A pesar de la gran cantidad de vivienda que se oferta en la Zona Central del Distrito Federal, y como sabemos, gran parte de esos desarrollos se ubican en las Colonias Condesa y Roma, la absorción en la zona está dentro de un promedio de 0.74 desarrollos por mes. Esto nos confirma la demanda de la zona, quizá por tener valores más bajos a los que se han dado en la Colonia Condesa en los últimos años.

5.2. Valores de la tierra.

Con una riqueza arquitectónica de principios de siglo, vida cultural intensa y una oferta comercial de pequeños locatarios, la Roma es una colonia que ha sido beneficiada por el boom inmobiliario de la Colonia Condesa. Hay quienes dicen que la escasez de terrenos en la Colonia Condesa y el precio tan elevado de los mismos, llevó a los desarrolladores a buscar mejores condiciones de precio a la Roma.

Aunque la Colonia Condesa ha contribuido en parte a esta regeneración de la Colonia Roma, el Bando 2, ya mencionado en capítulos anteriores, también ha provocado el crecimiento y regeneración de la colonia, restringiendo la construcción en solo cuatro delegaciones.

La Colonia Roma se vuelve muy interesante por su trazo, sus jardines, su arquitectura, sin embargo, se hace difícil encontrar terrenos (o casas como terrenos) ya sea porque estos están catalogados, tienen problemas legales o simplemente están fuera de precio.

Dados los problemas estructurales que dejó en muchos edificios de la colonia Roma el sismo de 1985, es muy difícil reutilizar las estructuras existentes, lo que hace más difícil la reutilización de los espacios.

Los precios por metro cuadrado de terrenos en la zona oscilan entre los $10,000.00 y $15,000.00, dependiendo su ubicación y uso de suelo.

5.3. Dinámica del mercado inmobiliario.

Son pocos los predios que están en venta en la colonia Roma, y de éstos, muchos están catalogados, lo que dificulta los trámites de licencias, permisos, que como se comentado, se requieren mas trámites de los que se requieren para un inmueble en zona no patrimonial y que no esté catalogado. Sin embargo, al día de hoy se tienen en venta más de 50 desarrollos en la zona, con una absorción de hasta 1.8 unidades por desarrollo por mes.

Su ubicación la hace competir con otros mercados importantes y de antecedentes similares, debido al número de proyectos y unidades desarrolladas, como La Condesa, La Hipódromo, Hipódromo de la Condesa y Cuauhtémoc.

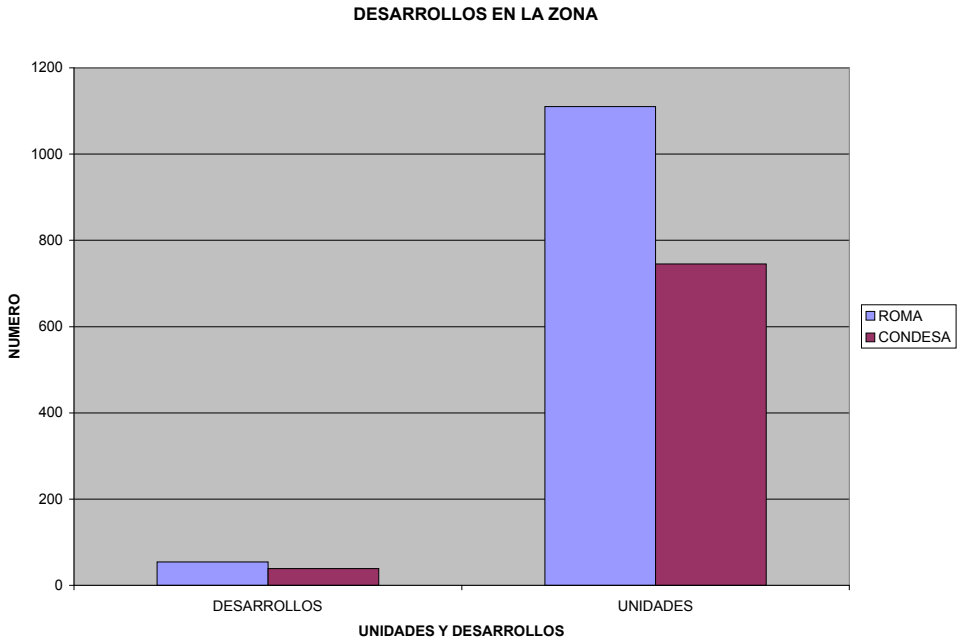
Aún así, la Roma concentra el mayor número de proyectos en comparación a la zona reconocida como La Condesa que cuenta actualmente con alrededor de 35 desarrollos.

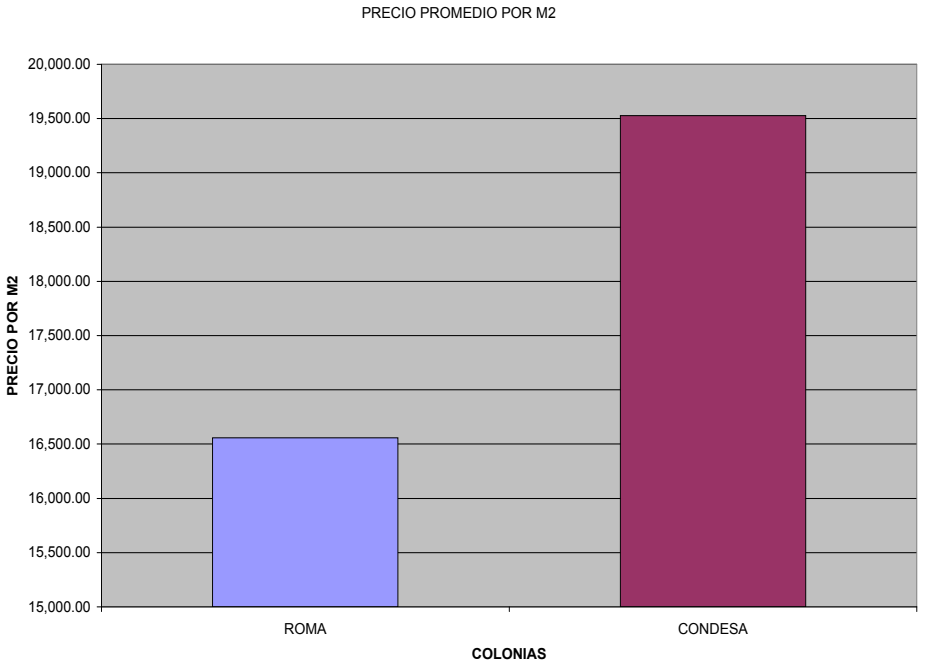
Por ello, la aplicación de una política de planeación urbana y un buen diseño arquitectónico, además de dinamizar el mercado, reposicionan zonas centrales de la ciudad que habían perdido elementos de plusvalía.

Haciendo un comparativo entre las colonias Condesa y Roma, en cuanto al número de desarrollos actuales, unidades ofertadas y precio promedio por metro cuadrado tenemos:

COLONIA	DESARROLLOS	UNIDADES	PRECIO PROMEDIO POR M2
ROMA	54	1110	16,556.45
CONDESA	39	745	19,527.64

Vemos que es notable la diferencia de precios por metro cuadrado entre una colonia y la otra, lo que nos confirma nuevamente una de las causas por las que los desarrolladores han preferido construir en la colonia Roma.





Como en la mayoría de las colonias centrales de la Ciudad de México, la oferta inmobiliaria de la Roma se caracteriza por la predominancia de departamentos.

5.3.1. Oferta de inmuebles en la zona.

Para el análisis de la oferta en la Colonia Roma, se tomó como base el estudio DIME (Dinámica del Mercado Inmobiliario) de la empresa Softec, para la zona centro del mes de mayo de 2006.

En este estudio, se encontraron 53 desarrollos en venta, con un total de 1110 departamentos, de los cuales se han vendido un total de 711 unidades, con un promedio por metro cuadrado de $16,556.45. En cuanto a la superficie por departamento, tenemos un promedio de 97m2 en la zona.

Los edificios cuentan con un promedio de 5 niveles, en su mayoría tienen elevador, (solo 12 de los 53 desarrollos no cuentan con elevador). 2 recámaras en promedio, aunque algunos tienen solo una recámara y otros si cuentan con 3 de ellas. 2 baños en su mayoría aunque pocos tienen hasta 3 baños y muy pocos cuentan con un solo baño. Un cajón de estacionamiento por departamento en promedio. 8 desarrollos ofrecen dos cajones de estacionamiento mientras que el resto ofrece solo uno. El promedio de unidades por inmueble es de 21.

Finalmente, la absorción va de 0 a 1.8 unidades, llegando a un promedio de 0.74 departamentos en la zona. En la tabla que se presenta a continuación podemos ver claramente la información de cada uno de los desarrollos.

Enlistando estos desarrollos tenemos:

	NOMBRE	DIRECCION	COLONIA	UNIDADES	VENDIDAS	INVENTARIO	ABSORCION	AREA	PRECIO	PRECIO POR M2	AREA TOTAL	VALORES TOTALES	NIVELES	ELEVADOR	RECAMARAS	BAÑOS	CAJONES
1	LA CANTERA	QUERETARO # 72	ROMA NORTE	14	10	4	0.6	65	675,000	10,385	910	9,450,000	3	0	1	1	1
2	RESIDENCIAL CORDOBA	CORDOBA # 147	ROMA	12	11	1	0.3	80	750,000	9,375	960	9,000,000	4	0	2	1	0
3	SALAMANCA	SALAMANCA # 18	ROMA NORTE	12	4	8	2.6	80	1,207,700	15,096	960	14,492,400	6	0	1	1	1
4	GUANAJUATO	GUANAJUATO # 66	ROMA NORTE	19	6	13	0.4	90	1,220,000	13,556	1,710	23,180,000	4	1	2	2	1
5	ROMANZA	PUEBLA # 256	ROMA	20	5	15	4.3	80	1,250,000	15,625	1,600	25,000,000	5	1	3	2	1
6	DURANGO	DURANGO # 104	ROMA	20	12	8	1.2	77	1,285,000	16,688	1,540	25,700,000	4	1	2	2	1
7	TABASCO	TABASCO # 116	ROMA	16	14	2	0.5	73	1,300,000	17,808	1,168	20,800,000	4	1	2	2	1
8	RESIDENCIAL ZACATECAS	ZACATECAS # 67	ROMA	31	18	13	1.1	90	1,300,000	14,444	2,790	40,300,000	4	1	3	2	1
9	SINALOA	SINALOA # 178	ROMA NORTE	10	6	4	0.4	80	1,330,000	16,625	800	13,300,000	5	1	2	2	1
10	SALAMANCA	SALAMANCA # 73	ROMA	39	37	2	0.5	60	1,350,000	22,500	2,340	52,650,000	3	1	1	1	1
11	IMAGEN OBREGON	ALVARO OBREGON # 42	ROMA	18	17	1	0.6	87	1,350,000	15,517	1,566	24,300,000	6	0	2	2	1
12	ANGELOPOLIS	PUEBLA # 357	ROMA	15	3	12	1.4	90	1,359,000	15,100	1,350	20,385,000	6	1	2	2	1
13	RESIDENCIAL MONTERREY	MONTERREY # 342	ROMA SUR	18	11	7	0.3	87	1,400,000	16,092	1,566	25,200,000	4	1	2	2	2
14	ROMA DIAMANTE	TEPIC # 72	ROMA SUR	33	19	14	0.7	81	1,420,000	17,531	2,673	46,860,000	7	1	2	2	1
15	RESIDENCIAL HUATABAMPO	HUATABAMPO # 50	ROMA	20	16	4	0.3	90	1,420,000	15,778	1,800	28,400,000	5	1	2	2	1
16	FRONTERA	FRONTERA # 36	ROMA	32	3	29	0.6	86	1,430,000	16,628	2,752	45,760,000	3	0	2	2	1
17	SONORA	SONORA # 33	ROMA	10	9	1	0.2	135	1,450,000	10,741	1,350	14,500,000	5	1	2	3	2
18	AGUASCALIENTES	AGUASCALIENTES # 49	ROMA NORTE	6	5	1	0.5	94	1,470,000	15,638	564	8,820,000	3	0	2	2	2
19	BAJIO	BAJIO # 170	ROMA SUR	14	1	13	0.5	80	1,480,000	18,500	1,120	20,720,000	3	1	2	2	1
20	MEDELLIN	MEDELLIN # 9	ROMA NORTE	18	9	9	1.9	90	1,500,000	16,667	1,620	27,000,000	3	1	1	1	1
21	CONDOMINIO YUCATAN	AV. YUCATAN # 132	ROMA NORTE	40	35	5	1.1	94	1,519,000	16,160	3,760	60,760,000	4	2	2	2	1

	NOMBRE	DIRECCION	COLONIA	UNIDADES	VENDIDAS	INVENTARIO	ABSORCION	AREA	PRECIO	PRECIO POR M2	AREA TOTAL	VALORES TOTALES	NIVELES	ELEVADOR	RECAMARAS	BAÑOS	CAJONES
20	MEDELLIN	MEDELLIN # 9	ROMA NORTE	18	9	9	1.9	90	1,500,000	16,667	1,620	27,000,000	3	1	1	1	1
21	CONDOMINIO YUCATAN	AV. YUCATAN # 132	ROMA NORTE	40	35	5	1.1	94	1,519,000	16,160	3,760	60,760,000	4	2	2	2	1
22	TEHUANTEPEC	TEHUANTEPEC # 237	ROMA	21	15	6	1.3	105	1,519,000	14,467	2,205	31,899,000	6	1	2	2	2
23	LOS LAURELES II	MORELIA # 45	ROMA	70	59	11	1.8	90	1,520,000	16,889	6,300	106,400,000	3	2	3	2	1
24	RESIDENCIAL QUINTANA ROO	QUINTANA ROO # 142	ROMA SUR	32	22	10	0.7	100	1,559,000	15,590	3,200	49,888,000	8	2	2	2	1
25	CORDOBA	CORDOBA # 219	ROMA	9	8	1	0.3	101	1,580,000	15,644	909	14,220,000	3	0	2	2	1
26	INSURGENTES SUR	INSURGENTES SUR # 29	ROMA NORTE	25	15	10	1	87	1,587,000	18,241	2,175	39,675,000	6	1	2	2	1
27	TEHUANTEPEC	TEHUANTEPEC # 167	ROMA SUR	8	7	1	0.2	106	1,600,000	15,094	848	12,800,000	4	0	1	2	1
28	TORRE ALTAMIRA	SINALOA # 149	ROMA NORTE	40	32	8	1.2	108	1,620,000	15,000	4,320	64,800,000	10	2	2	2	2
29	LOFT	CAMPECHE # 26	ROMA SUR	6	0	6	0	93	1,625,000	17,473	558	9,750,000	4	1	1	1	2
30	AMBITUS ZACATECAS	ZACATECAS # 70	ROMA	32	13	19	0.5	90	1,639,000	18,211	2,880	52,448,000	3	2	2	2	2
31	TEHUANTEPEC	TEHUANTEPEC # 169	ROMA	6	0	6	0	94	1,650,000	17,553	564	9,900,000	3	1	2	2	2
32	ORIZABA	ORIZABA # 43	ROMA	6	4	2	0.3	85	1,660,620	19,537	510	9,963,720	4	1	1	2	1
33	SOTAVENTO RESIDENCIAL	AV. BAJA CALIFORNA #	ROMA SUR	23	20	3	0.9	102	1,670,000	16,373	2,346	38,410,000	8	1	3	2	1
34	SPAZZIO DURANGO	DURANGO # 136	ROMA	32	27	5	0.6	101	1,675,000	16,584	3,232	53,600,000	3	0	2	2	2
35	GUANAJUATO	GUANAJUATO # 165	ROMA NORTE	6	4	2	0.1	94	1,683,000	17,904	564	10,098,000	4	1	1	2	1
36	RESIDENCIAL PASEO	AV. ALVARO OBREGON	ROMA	12	0	12	0	90	1,700,000	18,889	1,080	20,400,000	6	2	2	2	1
37	RESIDENCIAL COLIMA	COLIMA # 288	ROMA NORTE	6	3	3	0.2	104	1,700,000	16,346	624	10,200,000	6	1	2	3	1
38	CORDOBA	CORDOBA # 142	ROMA	7	2	5	0.1	120	1,700,000	14,167	840	11,900,000	3	0	2	2	1
39	JALAPA	JALAPA # 164	ROMA NORTE	19	15	4	0.6	90	1,706,000	18,956	1,710	32,414,000	4	0	2	2	2
40	RESIDENCIAL MONET	YUCATAN # 65	ROMA NORTE	35	23	12	1.1	115	1,730,000	15,043	4,025	60,550,000	4	1	2	2	2

	NOMBRE	DIRECCION	COLONIA	UNIDADES	VENDIDAS	INVENTARIO	ABSORCION	AREA	PRECIO	PRECIO POR M2	AREA TOTAL	VALORES TOTALES	NIVELES	ELEVADOR	RECAMARAS	BAÑOS	CAJONES
41	COAHUILA RESIDENCIAL	COAHUILA # 14	ROMA	19	8	11	0.4	110	1,750,000	15,909	2,090	33,250,000	5	1	3	2	1
42	SPAZZIO ORIZABA	ORIZABA # 36	ROMA	39	31	8	1.1	100	1,769,000	17,690	3,900	68,991,000	4	1	2	2	2
43	ENTORNO VALLADOLID CHAPULTEPEC	VALLADOLID # 311	ROMA	36	25	11	1	113	1,780,000	15,752	4,068	64,080,000	9	2	3	2	1
44	SINALOA	SINALOA # 131	ROMA NORTE	10	1	9	0.9	100	1,800,000	18,000	1,000	18,000,000	6	1	2	2	2
45	CHIHUAHUA	CHIHUAHUA # 176	ROMA NORTE	33	23	10	0.9	105	1,800,000	17,143	3,465	59,400,000	4	1	2	2	2
46	TORRE ROMA SUR	TEHUANTEPEC # 243	ROMA SUR	28	26	2	0.8	110	1,800,000	16,364	3,080	50,400,000	7	1	3	2	2
47	ORIZABA	ORIZABA # 150	ROMA	8	5	3	0.3	108	1,850,000	17,130	864	14,800,000	4	1	2	1	1
48	MONTERREY	MONTERREY # 378	ROMA SUR	6	1	5	0	125	1,878,000	15,024	750	11,268,000	6	0	3	2	2
49	TABASCO	TABASCO # 235	ROMA	20	14	6	1.2	102	1,886,000	18,490	2,040	37,720,000	5	2	3	2	1
50	ZACATECAS	ZACATECAS # 190	ROMA	24	14	10	0.9	125	1,900,000	15,200	3,000	45,600,000	4	1	2	3	2
51	RESIDENCIAL BUGAMBILIAS	TABASCO # 45	ROMA	11	0	11	0	107	1,980,000	18,505	1,177	21,780,000	4	1	2	3	1
52	TEHUANTEPEC	TEHUANTEPEC # 121	ROMA SUR	6	2	4	0.1	140	1,990,000	14,214	840	11,940,000	3	0	4	3	1
53	ARCO CONDESA	ACAPULCO # 37	ROMA NORTE	24	12	12	0.5	100	2,100,000	21,000	2,400	50,400,000	6	1	3	2	2
54	QR 141	QUINTANA ROO # 141	ROMA SUR	34	29	5	1.1	116	2,300,000	19,828	3,944	78,200,000	7	1	2	2	1
											106,407	1,761,722,120					
								97	PROMEDIO		16,556.45						

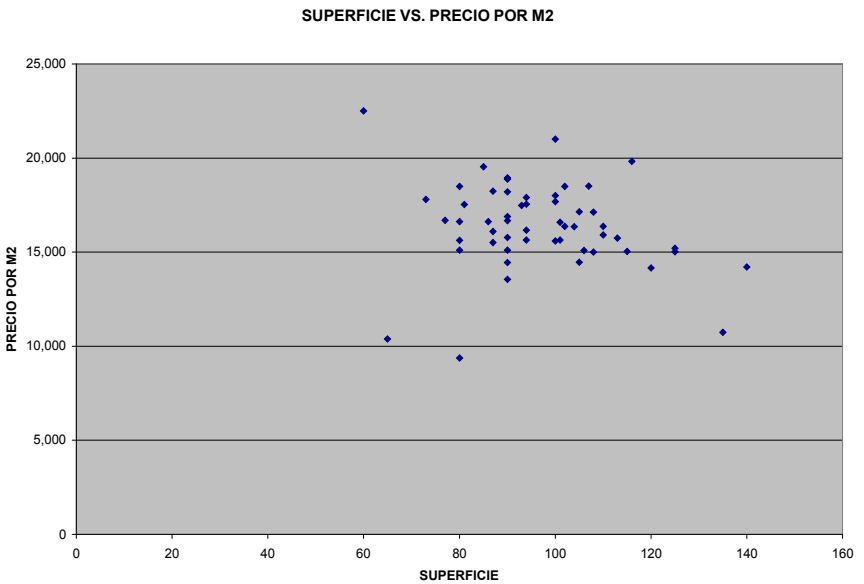
5.3.2. Análisis de mercado.

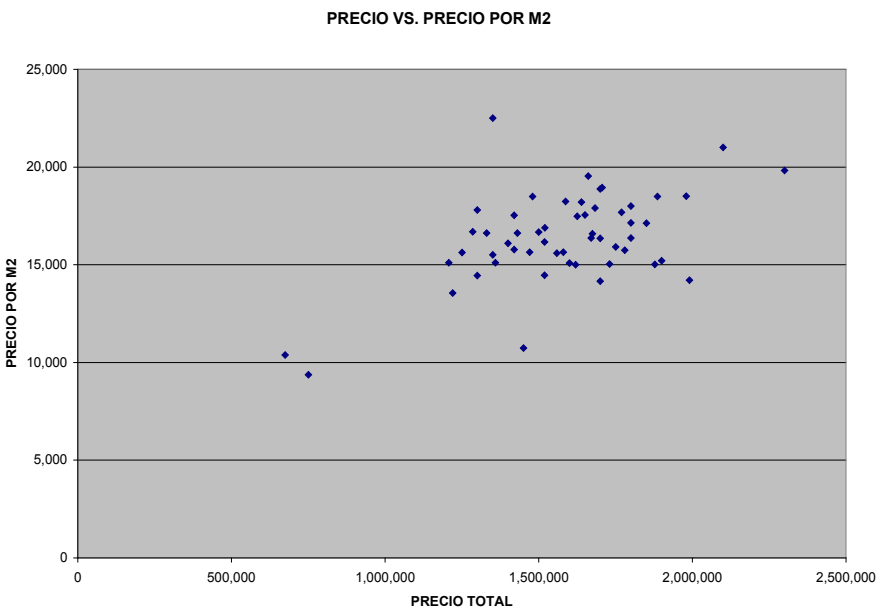
La actividad del mercado inmobiliario se refiere a transacciones comerciales de oferta y demanda de compraventas, arrendamientos, etc.

Después de ver la oferta completa de inmuebles que se tiene en la colonia Roma, se analizó el mercado con la tabla anterior, para ver el tipo de inmuebles que se construyen, superficie, precio por metro cuadrado, absorción, etc.

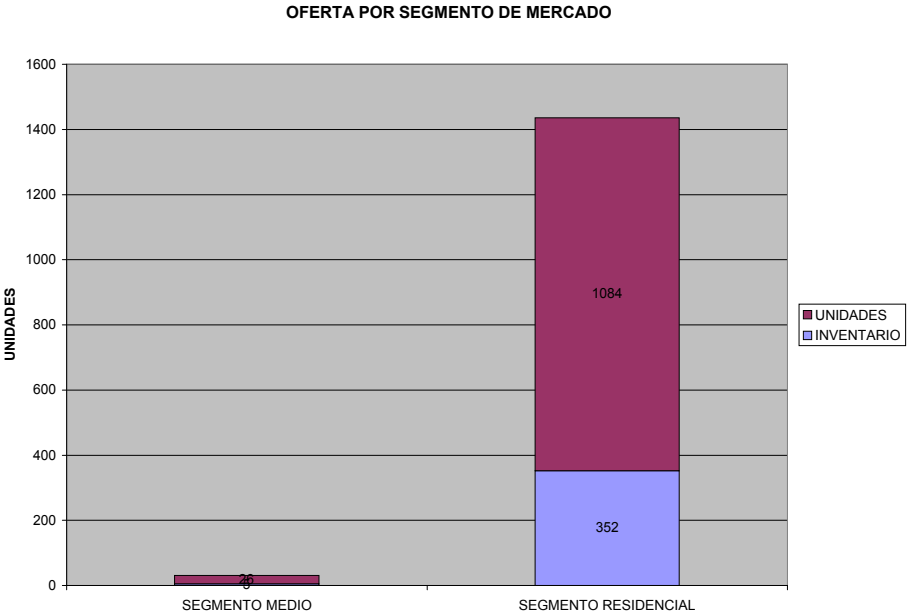
En las tablas siguientes vemos un resumen del mercado por segmento así como un estudio por rangos de área, pudiendo determinar de manera mas precisa el tipo de desarrollos que se mueve en la zona, el nivel socio económico al que va dirigido y los valores que nos arrojan todos en promedio.

Las gráficas siguientes nos ejemplifican la dinámica del mercado en la colonia Roma.

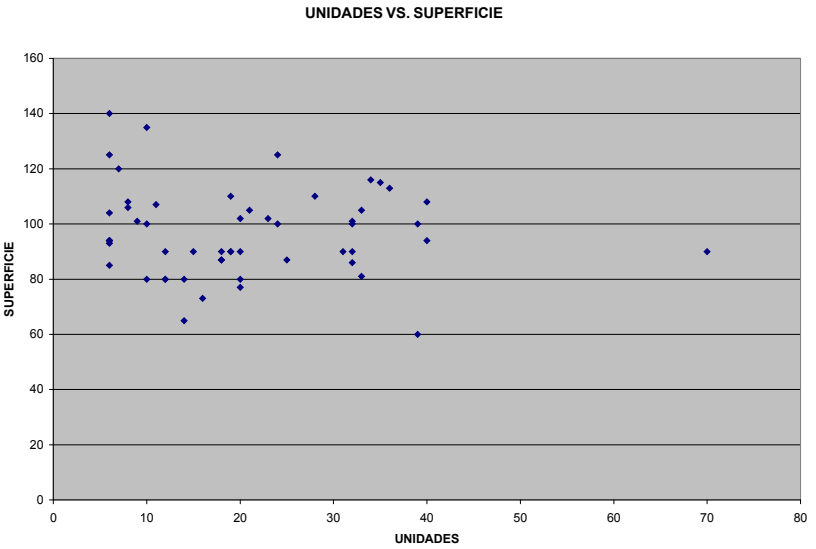


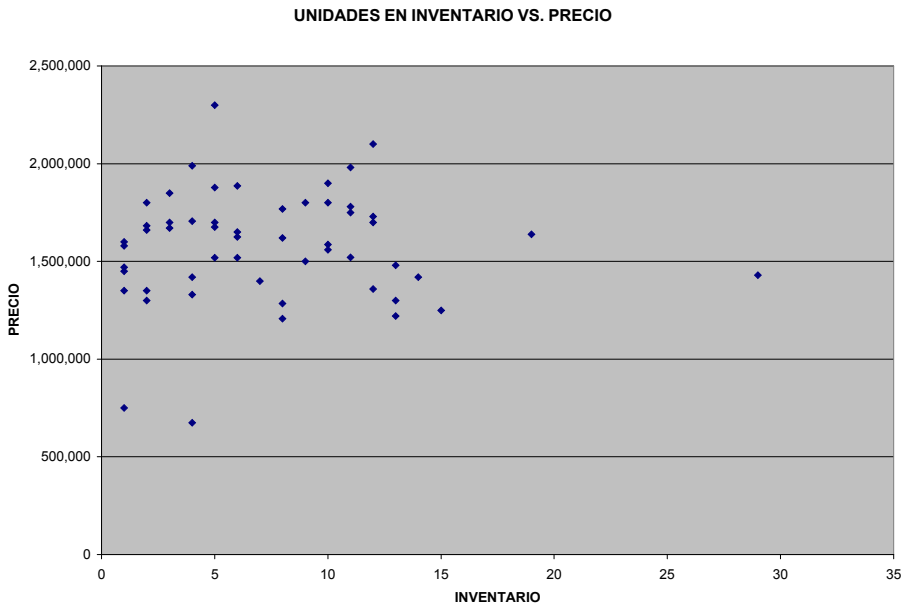


Como vemos, la mayor parte de la oferta es de tipo residencial, con muy poco producto del segmento medio.



La mayor cantidad de inventario se ubica para producto de entre 80 y 110m2. En general son proyectos de pocas unidades, no rebasando los 40 departamentos, contando en su mayoría entre 10 y 25 unidades.

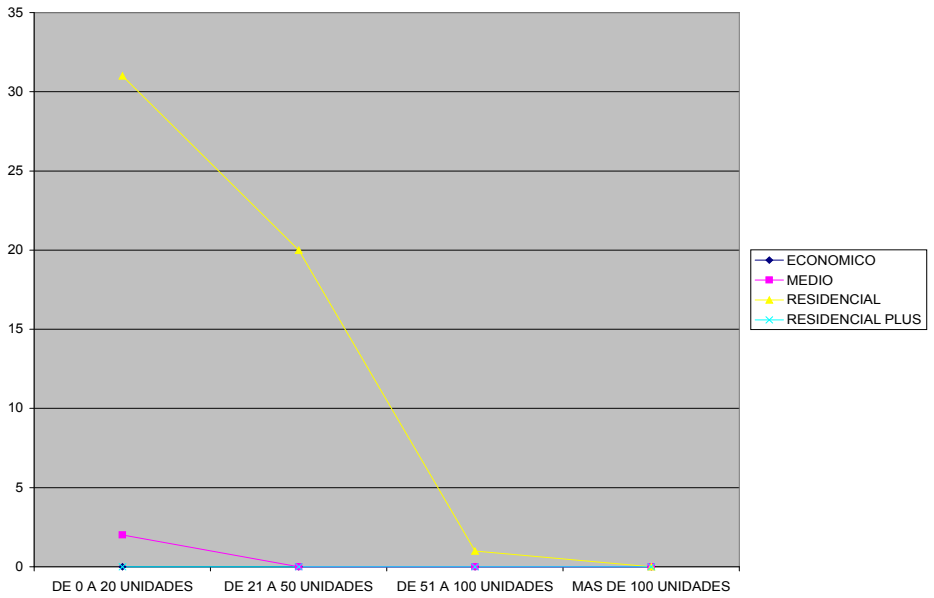




La mayor parte del inventario se ubica para producto de mas de 1.5 millones de pesos.

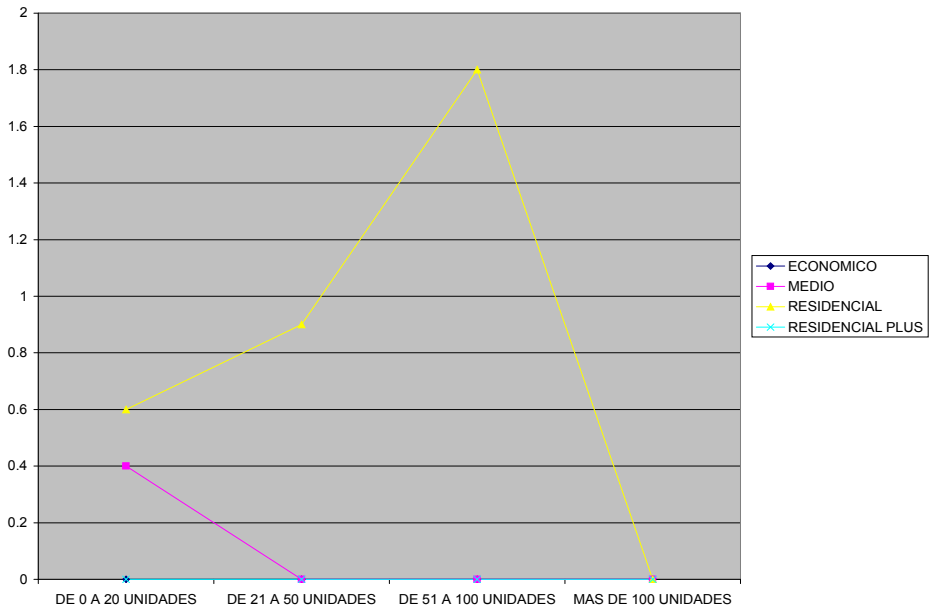
En la siguiente tabla vemos que no existe producto de nivel social, económico o residencial plus. Existen pequeños edificios de menos de 20 unidades de nivel medio y la mayoría del producto tiene un nivel residencial.

	ECONOMICO	MEDIO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLUS
DE 0 A 20 UNIDADES	**0**	**2**	**31**	**0**
DE 21 A 50 UNIDADES	**0**	**0**	**20**	**0**
DE 51 A 100 UNIDADES	**0**	**0**	**1**	**0**
MAS DE 100 UNIDADES	**0**	**0**	**0**	**0**



En estos, la absorción promedio para producto de mas de 50 unidades resulta interesante, con una absorción de 1.8 unidades mensuales promedio.

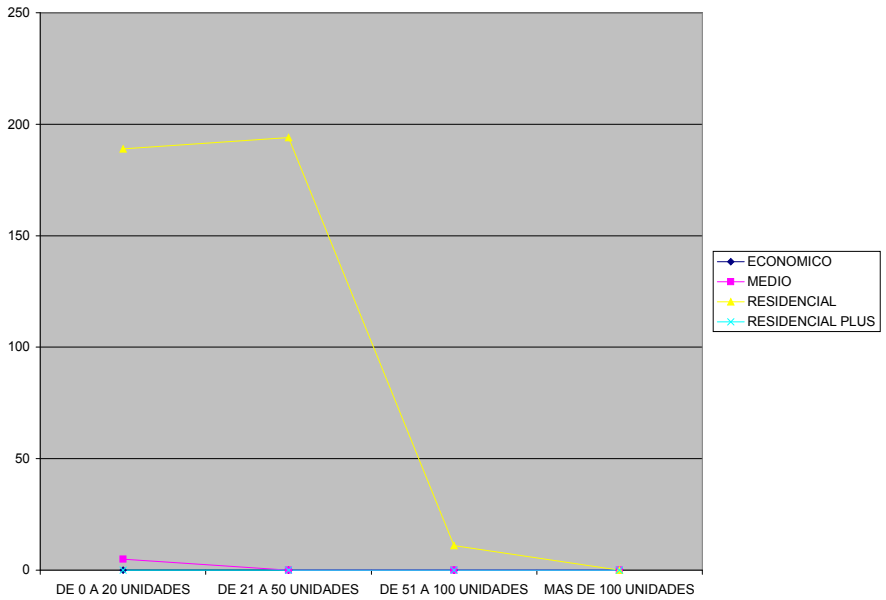
	ECONOMICO	MEDIO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLUS
DE 0 A 20 UNIDADES	**0**	**0.4**	**0.6**	**0**
DE 21 A 50 UNIDADES	**0**	**0**	**0.9**	**0**
DE 51 A 100 UNIDADES	**0**	**0**	**1.8**	**0**
MAS DE 100 UNIDADES	**0**	**0**	**0**	**0**



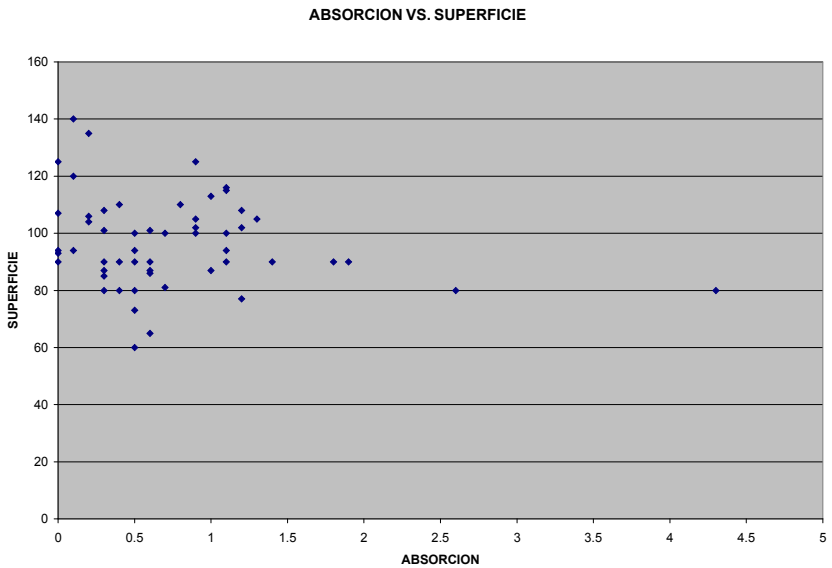
El inventario disponible por tamaño de proyecto se puede ver en la tabla siguiente, ubicando a la mayor cantidad de inventario disponible para producto residencial en inmuebles de 0 a 50 unidades.

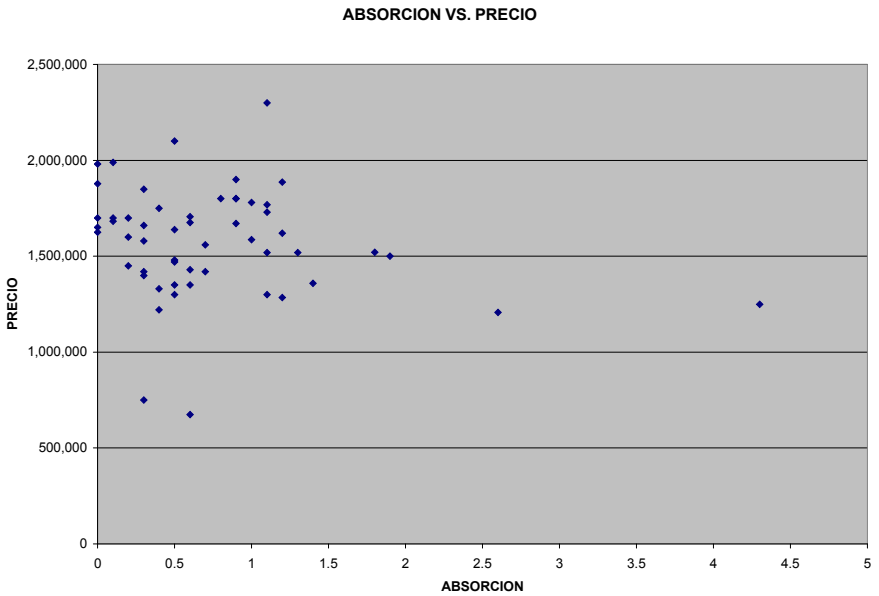
	ECONOMICO	MEDIO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLUS
DE 0 A 20 UNIDADES	0	5	189	0
DE 21 A 50 UNIDADES	0	0	194	0
DE 51 A 100 UNIDADES	0	0	11	0
MAS DE 100 UNIDADES	0	0	0	0

La absorción, número de proyectos e inventario disponible por tamaño de proyecto, son indicativos del tipo de oferta que se ofrece, de las preferencias generales del mercado y de la oferta generada.



Podemos ver que los niveles mas altos de absorción son para aquellos desarrollos de menor superficie, con áreas hasta 80m2.





Los niveles mas altos de absorción son para aquellos desarrollos de menor precio, con precios máximos de 1.5 millones de pesos.

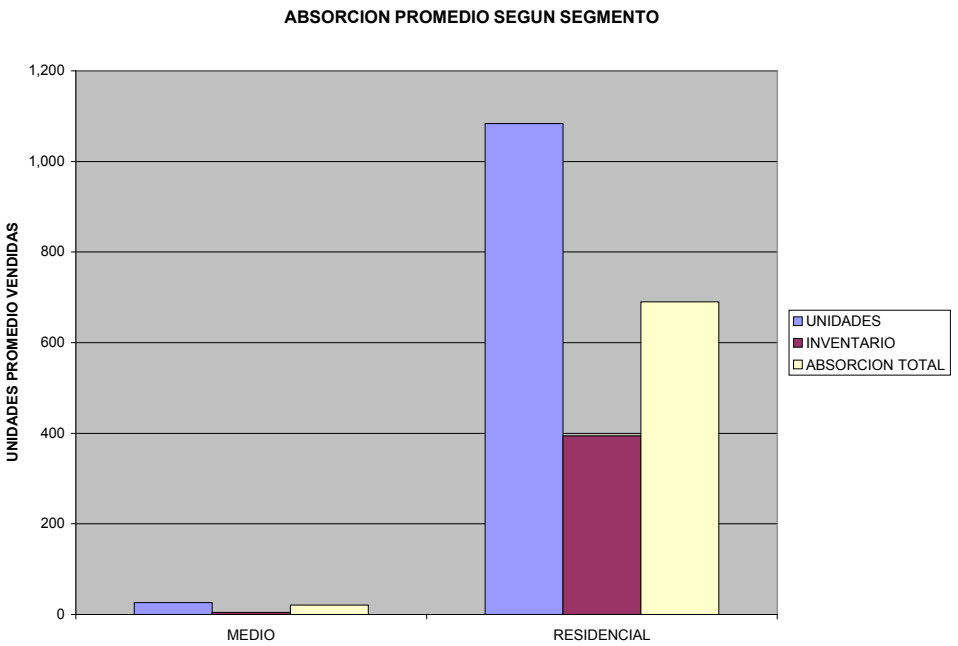
RESUMEN DEL MERCADO POR SEGMENTO

DATOS	MEDIO	RESIDENCIAL	GENERAL
PRECIO MAXIMO	750,000	2,300,000	2,300,000
PRECIO MINIMO	675,000	1,207,700	675,000
PRECIO PROMEDIO	712,500	1,753,850	1,487,500
PRECIO POR M2 MAXIMO	10,385	10,741	22,500
PRECIO POR M2 MINIMO	9,375	22,500	9,375
PRECIO POR M2 PROMEDIO	9,880	16,621	15,938
SUPERFICIE MAXIMA	80	140	140
SUPERFICIE MINIMA	65	60	60
SUPERFICIE PROMEDIO	73	100	100
PROYECTOS	2	52	54
UNIDADES	26	1,084	1,110
INVENTARIO	5	394	399
ABSORCION TOTAL	21	690	711
PROYECTOS			
UNIDADES PROMEDIO	13	21	17
INVENTARIO PROMEDIO	2.5	7.6	5.05
ABSORCION MAXIMA	0.6	4.3	2.45
ABSORCION MINIMA	0.3	0	0.15
ABSORCION PROMEDIO	0.45	2.2	1.3
RECAMARAS PROMEDIO	2	2	2
BAÑOS PROMEDIO	1	2	1.5
CAJONES PROMEDIO	1	1	1
NIVELES PROMEDIO	4	5	5

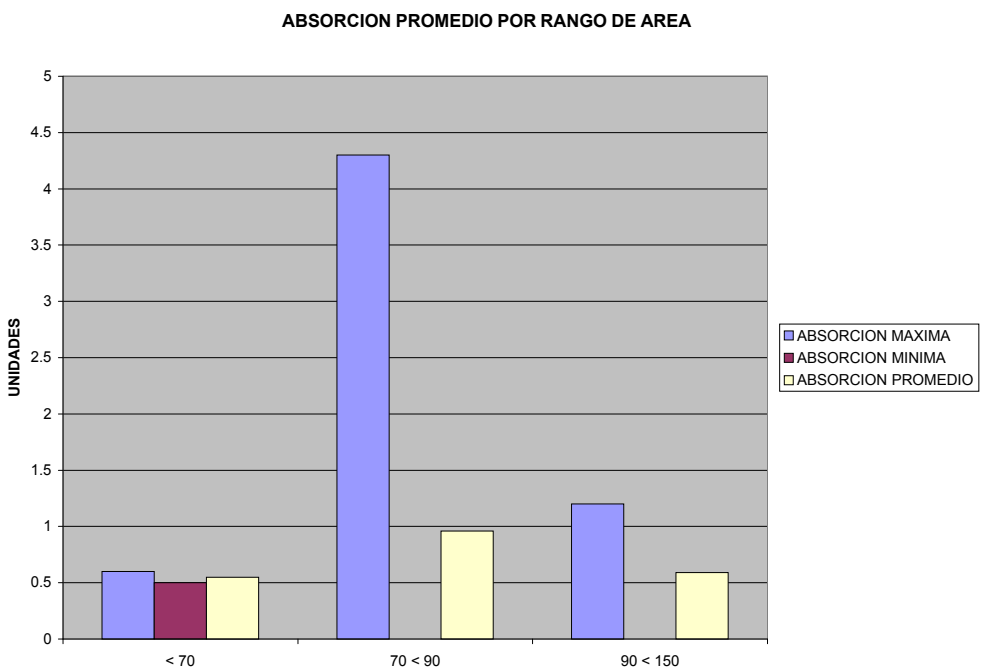
RESUMEN DEL MERCADO POR RANGOS DE AREA

DATOS	< 70	70 < 90	90 < 150
PRECIO MAXIMO	1,350,000	1,706,000	2,300,000
PRECIO MINIMO	675,000	1,300,000	1,450,000
PRECIO PROMEDIO			
PRECIO POR M2 MAXIMO	22,500	19,537	21,000
PRECIO POR M2 MINIMO	10,385	9,375	10,741
PRECIO POR M2 PROMEDIO			
SUPERFICIE MAXIMA	65	90	140
SUPERFICIE MINIMA	60	73	93
SUPERFICIE PROMEDIO			
PROYECTOS	2	22	30
UNIDADES	53	472	585
INVENTARIO	6	211	182
ABSORCION TOTAL	47	261	403
PROYECTOS			
UNIDADES PROMEDIO	27	21	20
INVENTARIO PROMEDIO	3	9.6	6
ABSORCION MAXIMA	0.6	4.3	1.2
ABSORCION MINIMA	0.5	0	0
ABSORCION PROMEDIO	0.55	0.96	0.59
RECAMARAS PROMEDIO	1	2	2
BAÑOS PROMEDIO	1	2	2
CAJONES PROMEDIO	1	1	1.5
NIVELES PROMEDIO	3	4	5

En la gráfica siguiente vemos que los niveles mas altos de venta en la zona se presentan en la vivienda de tipo residencial. En promedio cada desarrollo del segmento medio desplaza 21 unidades mientras que el mercado de tipo residencial desplaza 690 unidades, es decir, un promedio de 0.45 unidades para el tipo medio y 2.2 unidades para la vivienda residencial.



En la gráfica siguiente podemos ver que el segmento que mas se desplaza es el de entre 70 y 90m2 de superficie, con un promedio de casi 1 departamento por mes.



6. ANÁLISIS INMOBILIARIO.

Se recorrió la zona y se encontraron varias casas en venta, la mayoría de ellas catalogadas. Se encontraron así mismo diversas casas catalogadas que ya están siendo modificadas de alguna forma por desarrolladores, a pesar de mantener en cierto modo las fachadas. En algunas de ellas, se ve como se mantiene la fachada mientras que el resto de la construcción ha sido demolida.

Existen diversas normas de conservación e intervención en inmuebles patrimoniales que buscan mantener la mayor parte de estos inmuebles catalogados tal y como se construyeron manteniendo sus colores, acabados, características y detalles arquitectónicos, en muchos casos también su arquitectura interior sin poder ser esta modificada, sus alturas, sus fachadas.

En este capítulo se presenta una tabla con las casas catalogadas que se encuentran en venta al momento del análisis, con sus características generales, usos de suelo y precios. Con esta información se hará un análisis de los precios de venta eligiendo tres de ellas para la elaboración de este análisis final en el que, manejando diversas opciones constructivas, se determinen los costos y diferencias en porcentajes de precios finales en cuanto a un proyecto de edificación en el que se aplica la demolición total del inmueble o aquellos en los que debemos mantener y conservar de algún modo la fachada, 1 o 2 crujías o como parte del proyecto, o incluso el proyecto completo.

Es importante mencionar que en ocasiones éstos inmuebles se encuentran en ruinas y la rehabilitación implica antes que nada el reparar la estabilidad estructural del edificio. Posteriormente se debe procurar su unidad formal y conservar los elementos arquitectónicos y decorativos originales, como pueden ser muros de mampostería, cantera, madera herrería, etc. Habrá que desmantelar y sustituir aquellos elementos que se encuentren dañados.

Vale la pena mencionar que, después de analizar los inmuebles y sus características específicas, vemos que cada uno de ellos debe resolverse de manera distinta en cuanto al desarrollo inmobiliario se refiere, es decir, cada uno presenta problemas y características distintas que los hacen ser particulares, cada uno con problemas y soluciones distintas que vale la pena mencionar a grandes rasgos.

Es importante señalar que, a pesar de que las reglamentaciones mencionan que está prohibido el tirar los inmuebles y mantener únicamente su fachada, esto se está viendo en varios de los desarrollos de la zona y, a pesar de ser un sistema constructivo muy costoso y complicado, está siendo usado por los desarrolladores de vivienda como un recurso para utilizar estos predios y, a pesar de que

las normas mencionan que esto está prohibido, las delegaciones y la SEDUVI están autorizando esto, aparentemente en los casos en los que la estructura esté seriamente dañada.

Como ya se ha mencionado en el texto, en caso de inmuebles catalogados, la tramitología es aún mayor, y la legislación es más estricta, a pesar de que las leyes de desarrollo urbano del DF tratan de apoyar la conservación de inmuebles considerados con valor patrimonial, lo que hace todos estos trámites más largos y tediosos, además de ser más costosos.

Aunque cada caso es muy distinto, encontramos diversas formas de reutilizar y reciclar un inmueble, entre ellas:

- Mantener únicamente las fachadas y demoler el resto del edificio. Esto permite incrementar el número de niveles con una nueva estructura.
- Mantener la fachada y la primera crujía, eliminando el resto del inmueble, construyendo obra nueva.
- Mantener el inmueble, remeterse la primera crujía, y aumentar el número de niveles de acuerdo con los usos de suelo permitidos, previa autorización de las autoridades competentes.
- Mantener el edificio tal y como está, únicamente remodelando y manteniendo lo ya existente con todas sus características histórico – arquitectónicas.

MANTENER LA FACHADA Y DEMOLER EL RESTO DEL INMUEBLE

MANTENER FACHADA Y PRIMERA CRUJIA Y AUMENTAR NIVELES EN LA PARTE POSTERIOR

MANTENER FACHADA Y PRIMERA CRUJIA, INCREMENTAR NIVELES

Aparentemente la edificación en el caso de tirar el inmueble manteniendo solo la fachada es mucho más costosa y requiere de mayores cuidados.

Con las soluciones anteriores nos encontramos también que no en todos los casos se mantienen las características arquitectónicas del inmueble por completo:

- Incrementan el número de niveles afectando el diseño original de la fachada.
- Conservan la fachada antigua, con todas sus características, e incrementan sobre ésta un edificio con una arquitectura moderna sin que ésta pese en importancia sobre el edifico antiguo.
- Mantienen la fachada original y se remeten de ésta para incrementar el número de niveles, buscando perder de vista este incremento o al menos lograr que no pese en la solución de la fachada.
- Modifican las características originales, afectando su valor patrimonial.

MODIFICAR FACHADAS

CONSERVAR INMUEBLE

CONSERVAR EL VALOR DEL INMUEBLE CON UN NIVEL MAS

NO DAR VALOR AL INMUEBLE PATRIMONIAL

MANTENER INMUEBLE E INCREMENTAR NIVELES AUMENTANDO OBRA NUEVA

Los usos de suelo de la colonia Roma también nos dan soluciones diferentes para cada uno de los inmuebles encontrados. Es muy importante también conocer que, a pesar del uso de suelo que puedan tener estos inmuebles, al solicitar permiso a SEDUVI o revisar el inmueble con el INBA, pueden no permitirnos el incremento en los niveles si alrededor de nuestro predio las edificaciones no tienen un mayor número de niveles del que tenemos en nuestro inmueble. Además, siempre piden remeterse al menos una crujía para que no sea tan notoria la parte nueva de la construcción con la antigua.

En este análisis se busca hacer un comparativo de negocio como desarrolladores inmobiliarios conforme a lo que se nos autoriza edificar o rehabilitar en el inmueble respetando fachadas, crujías, niveles, arquitectura, etc., contra el tirar la construcción completa, incluso fachadas, y levantar una obra nueva.

Recordemos que cada construcción de este tipo presenta características y soluciones diferentes, por lo que cada una de ellas es un caso muy particular, sin embargo, puede darnos una idea de las diferencias en cuanto a costos como desarrolladores inmobiliarios y, sobre todo, el valorar, si esto no resulta con diferencias de costos considerables, que tanto vale la pena conservar todos esos inmuebles con valor histórico que la gente los considera ya como “inservibles” y que forman parte importante de la historia de nuestro país.

Si recorremos las calles de la colonia Roma vemos que gran parte de ella ya ha sido destruida y en ella ya la mayor parte de sus inmuebles son modernos, edificados sin ninguna norma de conservación de la zona, sin haber tenido cuidado en cuanto a la legislación de cierto tipo de arquitectura, etc. Muchos de los inmuebles con valor patrimonial que aún existen están en muy mal estado de conservación, lo que da un mal aspecto a la colonia.

Para este análisis se considerarán porcentajes y costos paramétricos de obra, tomados de empresas dedicadas a la elaboración de los mismos. De igual modo, se considerarán costos de obras que se desarrollan en estos momentos por otros desarrolladores, bajo los mismos esquemas, en la colonia Roma.

6.1. Inmuebles catalogados en venta.

Después de recorrer la zona, se encontraron doce casas catalogadas que se encontraban en venta, algunas de ellas al momento de pedir informes ya se habían vendido, otros se pudieron visitar.

Los precios por metro cuadrado de estos inmuebles (como superficie construida), van desde los $7,400.00/m2 hasta los $33, 600.00/m2, siendo el estado de conservación de las casas es muy

variable. Hay algunas que se encuentran habitadas y en muy buen estado de conservación, como sería la de la calle de Orizaba # 96, que ya ha sido modificado todo su interior e incluso ha sido modificada toda su estructura, y la de la calle de Guanajuato # 120. Otras se están usando como oficinas y están bastante maltratadas y se ve que en muchos años no se les ha dado ningún tipo de mantenimiento. Otras más están abandonadas y su estructura se ve ya muy deteriorada.

En la tabla siguiente vemos las características de cada una.

No.	FOTO	DIRECCION	SUP. TERRENO EN M2	SUP. CONSTRUCCION EN M2	EDAD APROXIMADA	PRECIO	INFORMACION GENERAL	USO DE SUELO
1		ORIZABA # 146	608	360	90 Años	1,100,000 Dls.	VENDIDA	H4/25/90
2		GUANAJUATO # 181 Y CHIHUAHUA # 186	919		90 años	8,500,000	VENDIDA	H4/25/90
3		GUANAJUATO # 120	500	370		5,000,000	Casa habitación en una planta que conserva los vanos de gran esbeltez en sus ventanas con marcos de piedra. El vano de la puerta de acceso fue modificado en su altura y proporción.	H4/25/90
4		ORIZABA # 95	700	1,300	110 años	1,300,000 Dls.	Construida en 1896, estilo victoriano inglés, construida por el arq. Tolsá, cuenta con 2 niveles y sótano. La casa original, está desplantada al centro del terreno, y con techumbre a cuatro aguas. Fachada con escalinata.	H4/25/90
5		MONTERREY # 129	320	580		4,350,000	Porfiriana, en un nivel y semisótano. Se debe respetar la fachada y las 2 primeras crujías.	HM8/40/90
6		CHIHUAHUA # 153	302	460		5,000,000	Inmueble en dos niveles.	H4/25/90
7		GUANAJUATO # 199	210	540	98 aprox.	4,000,000	Casa Porfiriana, en 3 niveles. De 1910, Casi esquina cale de Monterrey. Se conservan los interiores de la época aunque en muy mal estado.	H4/25/90
8		CHIHUAHUA # 216 ESQ. MONTERREY	449	628	99 aprox.	8,000,000	Interiores de la época. No pueden modificarse. Fachada con un pórtico en 2 niveles. Actualmente son oficinas. No se puede modificar interiores ni exteriores.	HM8/40/90
9	NO DIERON NUMERO	JALAPA #	800	950	99 años	1,000,000 DLS	Catalogada por INBA, no pueden modificarse fachadas ni interiores. Sirve para embajadas o restaurantes.	H4/25/90
10		ORIZABA # 92	200	500	98 aprox.	5,000,000	No se pueden modificar exteriores ni interiores. Actualmente son oficinas.	H4/25/90
11		JALAPA # 123	80	220	97 años	3,150,000	Casa Porfiriana, en 3 niveles. MUY CHICA	H4/25/90
12		JALAPA ESQ. CHIHUAHUA	130	340	96 años aprox.	3,400,000	VENDIDA	H4/25/90

6.2. Reglamentaciones existentes para dichos predios.

La Delegación Cuauhtémoc presenta unas Normas de conservación e intervención de Inmuebles Patrimoniales, que, junto con todas las leyes y Reglamentaciones correspondientes, ya mencionadas en el capítulo 4, se deben considerar en el reciclamiento o reutilización de estos inmuebles como desarrolladores inmobiliarios.

Estas normas aplican para los cuatro inmuebles presentados en el inciso anterior, por lo que deberán considerarse y, conforme a éstas, verificar lo que puede modificarse en cada uno de los inmuebles para poder desarrollar la reutilización de dichos espacios conforme a reglamento.

Normas de Conservación e Intervención en Inmuebles Patrimoniales

Estas normas no eximen a los propietarios, responsables de obra, Directores Responsables de Obra, o sus representantes de cumplir otras leyes y reglamentos referentes a la planeación del desarrollo urbano y a la protección y conservación de bienes inmuebles con valor patrimonial como: Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticos e Históricos, Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

La conservación de inmuebles patrimoniales implica llevar a cabo un conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los inmuebles, dentro de las normas y reglamentos actualmente vigentes. Existen tres instancias encargadas de la preservación de los Bienes Culturales:

El Instituto Nacional de Antropología e Historia, para todos los Monumentos Históricos; el Instituto Nacional de Bellas de Artes, para todos los Monumentos con valor Arquitectónico y Artístico y el Gobierno del Distrito Federal, como encargado de las Zonas Patrimoniales a través de la SEDUVI; y la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos.

1. Lineamientos Generales

1. *Los propietarios de inmuebles patrimoniales catalogados y/o declarados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI, el INBA y/o el INAH, deberán realizar las actividades necesarias que garanticen la conservación de dichos inmuebles y en su caso deberán restaurarlos de acuerdo a las siguientes normas.*
2. *Los propietarios de inmuebles colindantes a un inmueble catalogado por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI, por el INBA y/o el INAH, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción que puedan afectar las características de los inmuebles de valor patrimonial, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente y la aprobación del Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.*
3. *La Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y el Instituto competente proporcionarán asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes inmuebles catalogados o declarados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH.*
4. *Los propietarios de bienes inmuebles catalogados o declarados por el INBA y el INAH que los mantengan conservados y que los restauren, podrán solicitar los reducciones fiscales correspondientes, con base en el Dictamen Técnico que expida la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI.*
5. *Las obras de conservación y restauración que se ejecuten en los inmuebles catalogados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH, sin la autorización o permiso correspondiente, podrán ser suspendidas por disposición por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el Instituto Competente y en su caso se procederá, en la obra iniciada, a la demolición, restauración o restitución. En estos casos serán solidariamente responsables con el propietario, el que haya ordenado la obra y el que dirija su ejecución.*
6. *Los actos traslativos de dominio de inmuebles con valor patrimonial catalogados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH, deberán constar en la escritura*

pública. Quien transmita el dominio deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, si el bien materia de la operación esta catalogado por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH.
Los Notarios Públicos darán aviso a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y al Instituto competente de la operación celebrada en un plazo de treinta días.

7. *La Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH asesorarán a Asociaciones Civiles y Asociaciones Vecinales a efectuar labor educativa entre los miembros de la comunidad sobre la importancia de la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural.*
8. *La Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH, difundirán las normas de conservación y mantenimiento de bienes inmuebles de valor patrimonial.*

1. Normas de Intervención

Las intervenciones de restauración en bienes inmuebles con valor patrimonial catalogados por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH, previo dictamen, deberán cumplir con las Especificaciones Generales de Restauración, expedidas por la entonces Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y con las especificaciones técnicas que determine la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y/o el INBA y el INAH.

Definición de Acciones según Niveles de Protección.
Para los efectos de estas normas se establecieron diferentes niveles de protección a inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones:

A. Nivel de Protección
Inmuebles de valor arquitectónico relevante sin alterar, que puede tener o no algún tipo de alteraciones, cuyo valor individual y en el conjunto los hacen susceptibles de un nivel de protección máximo y permiten establecer restricciones importantes a las acciones de transformación.

B. Nivel de Protección
Inmuebles de valor patrimonial arquitectónico relevante alterado, que tienen algún tipo de alteraciones, que pertenecen al período o forman parte del conjunto y que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

C. Nivel de Protección
Inmuebles de valor patrimonial ambiental, que pertenecen al período o forman parte del conjunto urbano y que por su estado de conservación y localización son susceptibles de transformaciones importantes. Estos niveles de protección constituyen una guía para efectuar alguna de las intervenciones que se indican a continuación, y deberá contarse con la aprobación y el Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI

3. Intervenciones en Inmuebles Patrimoniales

Demoliciones

Demolición Total.
Solamente se autorizará la demolición total del inmueble, en casos muy específicos, cuando se ponga en peligro la integridad física de los ocupantes o del mismo inmueble. Esta consideración se tomará para los tres niveles de protección.

Demolición Total excepto fachada.
La demolición Total del Inmueble dejando sólo la fachada se encuentra prohibida para todos los inmuebles que estén considerados en el catálogo del Gobierno del Distrito Federal, así como para los catalogados o declarados por INAH e INBA.

Demolición excepto 1ª Crujía.
La demolición del inmueble respetando sólo la primera crujía se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; para los inmuebles con nivel de protección 2 se autorizará en los casos específicos en que sólo esta primera crujía presente características arquitectónicas históricas o artísticas relevantes y que la construcción restante se encuentre en peligro de derrumbe mediante previa autorización y aprobación del Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente. Para los inmuebles con nivel de protección 1, se encuentra prohibida.

Demolición parcial de la fachada.
La demolición parcial de la fachada se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; en los inmuebles con nivel de protección 2, se requerirá autorización previa del Dictamen Técnico de la

Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente. En el caso de los inmuebles con niveles de protección 1, la demolición parcial de fachada se encuentra prohibida.

Sustituciones
Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas.
La sustitución de elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas, se encuentra permitida en los inmuebles con nivel de protección 3; para los inmuebles con nivel de protección 2, estará condicionada a las especificaciones que en cuanto a materiales y procedimientos técnicos marque el Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente; y para los inmuebles con nivel de protección 1, está prohibida.

Acabados, herrería y carpintería no estructural.
La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida en los inmuebles con nivel de protección 1, 2 y 3, siempre y cuando la propuesta esté integrada a la concepción original y se trate en lo posible de rescatar los materiales existentes originales que estén en buen estado de conservación.

Color de pintura.
No se permitirá en ningún caso, la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio.
La sustitución de color está permitida en todos los niveles de protección, a reserva de encontrar datos históricos (grabados, pinturas, etc.) que puedan dar sustento a la elaboración de un catálogo de colores para la zona. Es importante recordar que no se podrán usar colores esmaltados en ningún edificio del siglo XIX o anterior.

Modificaciones
En el caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá hacerse evidente que se trata de elementos nuevos, esto aplica para todos los niveles de protección.

No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas, anuncios o cualquier otro tipo de instalaciones que alteren las fachadas de los inmuebles catalogados. La autoridad competente fijará el plazo para retirar este tipo de agregados en los inmuebles catalogados.

De planta tipo en forma y distribución.
La modificación de la planta tipo original tanto en la forma como en la distribución interior está condicionada a la obtención del Dictamen técnico correspondiente, en los inmuebles con nivel de protección 3 y se encuentra prohibida en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.

Fachada tipo.
Las modificaciones de la fachada original, en los inmuebles con nivel de protección 3 están permitidas siempre y cuando la propuesta utilice materiales, colores, texturas y proporciones de vanos acordes a la zona, y prohibidas en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2.

Remetimientos o salientes del paramento..
La modificación de los remetimientos o salientes del paramento de las fachadas originales está permitida en los inmuebles con nivel de protección 3, mediante previa autorización de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2, está prohibida.

Adiciones
Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial.
Las adiciones de niveles, respetando los niveles Permitidos en el Programa Parcial y en las normas de imagen urbana, se encuentran permitidas en los inmuebles con nivel de protección 3 y solamente mediante previa autorización de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.

Anexos posteriores en áreas libres.
La construcción de edificaciones en las áreas libres se encuentra permitida en los inmuebles con niveles de protección 3, siempre y cuando no rebase las normas de ocupación determinadas en el Programa Parcial correspondiente; en los inmuebles con nivel de protección 2, se permitirá siempre y cuando no se alteren visuales del conjunto o inmueble, que la nueva construcción sea notoria pero integrada y que la propuesta no reproduzca los elementos originales, y estará prohibida para el nivel de protección 1.

Herrería nueva en fachada.
La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, estará permitida en el nivel de protección 3, siguiendo las Normas de Imagen Urbana anexas y condicionada al Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.

Balcones y volados fuera del paramento
La adición de balcones y volados al partido original, estará permitida en los inmuebles con nivel de protección 3 siguiendo las Normas de Imagen Urbana anexas y permitida previa autorización de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto competente en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía con el inmueble y su entorno inmediato.

Instalaciones con vista a la calle
La adición de instalaciones con vista a la calle estará condicionada al Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con nivel de protección 3, y prohibida en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.

Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, seguridad y para equipos de informática
La adición de instalaciones estará condicionada a la revisión y autorización del proyecto respectivo según Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con nivel de protección 1, 2 y 3.

Acabados contemporáneos
El uso de acabados contemporáneos en los inmuebles deberá seguir las normas de imagen urbana del Programa Parcial correspondiente y estará permitido en los inmuebles con nivel de protección 3, y estará sujeto a autorización previa de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto competente en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.

Uso De Suelo
El Cambio de Uso del Suelo se autorizará de acuerdo a los usos permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y estará permitido en los inmuebles con nivel de protección 3, y condicionado al Dictamen Técnico de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto competente, en los inmuebles con niveles de protección 1 y 2.

En este último caso, se deberán respetar tanto las fachadas originales como la distribución interior.
Sólo se permitirán cambios de uso de suelo en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2 que sean acordes con la tipología original del edificio.
Los cambios de uso de suelo en los inmuebles con nivel de protección 1 y 2, no deben afectar la estructura original del edificio.

4. Intervenciones y Niveles de Protección

Tipo de Intervención	Nivel 1 Arq. Relevante sin alterar	Nivel 2 Arq. Relevante alterada	Nivel 3 Ambiental
Demoliciones			
Demolición total	Sólo en casos de alto riesgo		
Demolición total excepto fachada	Prohibido		
Demolición excepto 1ª Crujía	Prohibido	Previa autorización	Permitido
Demolición parcial de la fachada	Prohibido	Previa autorización	Permitido
Sustituciones			
Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas	Prohibido	Previa autorización	Permitido
Acabados, herrería y carpintería no estructural	Permitido	Permitido	Permitido

Sustitución del color de pintura	*Permitido*	*Permitido*	*Permitido*
Modificaciones			
De planta tipo en forma y distribución	*Prohibido*	*Prohibido*	*Previa autorización*
De fachada tipo	*Prohibido*	*Prohibido*	*Permitido*
Remetimientos o salientes del paramento	*Prohibido*	*Prohibido*	*Previa autorización*
Adiciones			
Niveles superiores a edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el plan parcial y las Normas de Imagen Urbana	*Previa autorización*	*Previa autorización*	*Permitido*
Anexos posteriores en áreas libres	*Prohibido*	*Previa autorización*	*Permitido*
Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana	*Previa autorización*	*Previa autorización*	*Permitido*
Balcones y volados fuera del paramento	*Previa autorización*	*Previa autorización*	*Permitido*
Instalaciones con vista a la calle	*Prohibido*	*Prohibido*	*Previa autorización*
Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad y para equipos de informática	*Previa autorización*	*Previa autorización*	*Previa autorización*
Acabados contemporáneos	*Previa autorización*	*Previa autorización*	*Permitido*
Cambio de Uso de Suelo			
Cambio de uso de acuerdo a los usos permitidos en el programa parcial.	*Previa autorización*	*Previa autorización*	*Permitido*

6.3. Tramitología.

Para iniciar trámites con respecto a demoliciones o manifestaciones de construcción, para un inmueble que no esté catalogado o en el que no aplique la norma 4 debemos realizar diversos trámites:

a. Alineamiento y Número oficial vigente.
b. Certificado de Zonificación para usos de Suelo específico y Factibilidades.

Ya con estos documentos, podremos solicitar:

a. Licencia de construcción especial (demolición).
b. Registro de Manifestación de construcción para la nueva obra. En este caso será importante tramitar antes de empezar la obra, la Factibilidad de energía eléctrica.

Una vez terminada la obra, requerimos tramitar:

a. Aviso de terminación de obra.
b. Aviso de ocupación.

En el caso de que se trate de inmuebles en zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, como en el caso de los inmuebles en venta localizados en la colonia Roma norte, se exigirá además el visto bueno del INBA (y/o la licencia del INAH), y autorización por parte de la SEDUVI para poder solicitar la Manifestación de Construcción, en su caso. En toda la zona aplica la norma 4.

En el caso de los inmuebles elegidos, cuyo uso de suelo es mayor al que se tiene actualmente, deberá hacerse primeramente una consulta ante la Dirección de sitios Patrimoniales de la SEDUVI, ya con un anteproyecto, para ver si estos predios son factibles de incrementar su número de niveles respetando fachadas, aunque haya que remeterse una o dos crujías, o si deberá mantenerse el edificio tal y como se encuentra originalmente. De cualquier forma, esto viene establecido en la tabla de intervenciones y niveles de protección anterior.

Habrá que tramitar el Aviso para intervenciones menores en predios o edificaciones localizados en áreas de conservación patrimonial del Distrito Federal. En algunos casos, se tramitará el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial.

En caso de intervenciones menores a este tipo de inmuebles, podrá tramitarse un certificado de Intervenciones menores según el Artículo 290 del Código Financiero, para poder obtener ciertas reducciones fiscales.

6.4. Demolición y edificación de obra nueva o rehabilitación de inmuebles.

Recordando que cada inmueble de este tipo maneja una dinámica y un tipo de solución diferente, considerando a cada uno de manera individual y única, en este punto se analizarán tres inmuebles de los anteriormente presentados desde tres dinámicas distintas,

1. La primera de ellas, considerando, la demolición del inmueble y la edificación de obra nueva que, aunque no está permitida, nos servirá como un comparativo contra las otras opciones de reciclamiento y reutilización de inmuebles con valor histórico.

2. Se estudiará después considerando la posibilidad de crecimiento de la superficie del inmueble en cuanto a niveles, manteniendo en caso necesario la primera crujía.

2. Manteniendo la fachada, demoliendo el resto del inmueble. Se incrementarán niveles en caso de tener la autorización correspondiente según usos de suelo y autoridades correspondientes.

Se revisará, siguiendo el análisis de mercado de la zona de estudio, cual sería el valor por metro cuadrado de los predios para que, como desarrolladores, pudiéramos lograr un cierto porcentaje de utilidades, aunque como ya se ha mencionado, este estudio no pretende buscar lograr utilidades, sino ver la diferencia aproximada en costos entre una solución constructiva y otra, viendo si el reciclamiento y la reutilización de espacios puede generar una fuente atractiva de mantener y seguir por los desarrolladores, buscando mantener el valor que tienen por su historia, las zonas antiguas de la ciudad de México.

Para establecer un esquema de precios similar en todos los casos, se considerarán costos paramétricos de construcción, tomados de la experiencia y de los costos de construcción de libros especializados.

Finalmente, se desarrollará una metodología que nos permita ver si el reciclamiento de inmuebles resulta o no una opción atractiva a los desarrolladores.

6.4.1. Análisis de los inmuebles elegidos.

De los inmuebles de la tabla anterior, se eligieron tres de ellos para analizar cada uno de manera distinta, por sus características particulares y por tener cada uno de ellos soluciones diferentes de acuerdo con la consulta realizada en SEDUVI en cuanto a las modificaciones autorizadas para dichos inmuebles, sus usos de suelo, etc.

No.	FOTO	DIRECCION	SUP. TERRENO EN M2	SUP. CONSTRUCCION EN M2	EDAD APROXIMADA	PRECIO	PRECIO POR M2	INFORMACION GENERAL	CAJONES DE ESTACIONAM.	USO DE SUELO
1		GUANAJUATO # 120	500	370		5,000,000	13,514	Casa habitación en una planta que conserva los vanos de gran esbeltez en sus ventanas con marcos de piedra. El vano de la puerta de acceso fue modificado en su altura y proporción. Los pisos son originales. Todas las habitaciones se comunican desde el int	4	H4/25/90
2		GUANAJUATO # 199	210	540	110 años aprox.	4,000,000	7,407	Casa Porfiriana, en 3 niveles. De 1910, Casi esquina calle de Monterrey. Se conservan los interiores de la época aunque en muy mal estado. Desde hace 10 años se usa como oficinas, por lo que tiene ya los derechos adquiridos. No pueden ser modificados sus	5	H4/25/90
3		CHIHUAHUA # 216 ESQ. MONTERREY	449	628	99 años aprox.	8,000,000	12,739	Interiores de la época. No pueden modificarse. Fachada con un pórtico en 2 niveles. Actualmente son oficinas. No se puede modificar interiores ni exteriores.	8	HM8/40/90

Como vemos, los precios por metro cuadrado de estos inmuebles son muy variables, teniendo desde $7,400.00/m2 hasta valores de $13,514.00/m2. El promedio está en $12, 958.00/m2. Considerando estas casas simplemente como terreno, tenemos un precio por metro cuadrado de $10,000.00/m2 en la primera, $20,000.00/m2 para la segunda y $17, 817.00 para la tercera. Considerando todas las anteriormente mencionadas, tenemos un por metro cuadrado como terreno que va desde $9, 249.00/m2 hasta los $39, 375.00/m2. Esto nos da un promedio de $19, 239.00/m2.

Aparentemente, estos inmuebles cuentan con un uso de suelo H4/25/90 y HM8/40/90 el ubicado en la calle de Chihuahua #216, esquina calle de Monterrey. Esto llama la atención ya que, al ser casas catalogadas, aún cuando se les puedan agregar niveles, es difícil que te permitan llegar al mismo paño de fachada, debiendo remeterse una crujía, hay que reforzar la estructura, o, simplemente, no te autorizan ningún cambio o incremento de niveles a la vivienda por estar catalogada por el INBA.

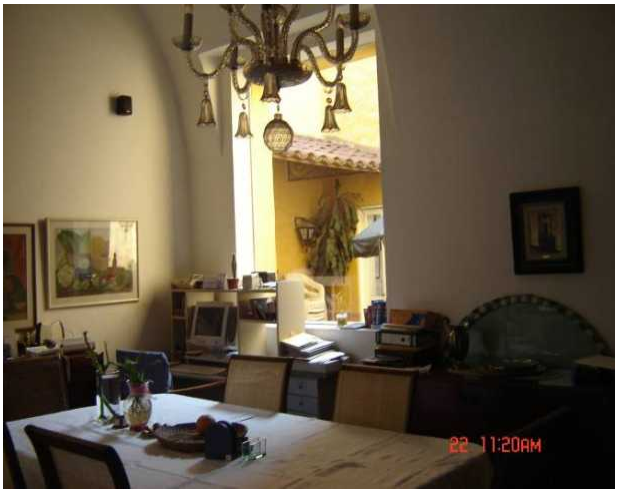
Se eligieron para el análisis estos inmuebles porque a pesar de estar catalogados, los tres presentan características diferentes entre sí, por su ubicación, por las alturas que tienen los edificios vecinos, su arquitectura, sus dimensiones, etc.

1. GUANAJUATO 120

Ubicado en la colonia Roma norte, con CP. 6700. El terreno cuenta con una superficie de 450m2 de acuerdo con el Sistema de Información Geográfica (SIG), de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Este inmueble está construido en una sola planta, manteniendo la estructura y arquitectura de la época. Sus pisos de madera son también los de la época en la que se construyó, aunque algunos datos indican que la puerta de acceso fue modificada. Es una casa con alturas importantes, que se conserva en buen estado.

A pesar de ser un inmueble catalogado por el INBA, éste tiene por zonificación un uso de suelo permitido H4/25/90, con una superficie máxima de construcción de 1350m2, esta última sujeta a restricciones. *(A la superficie máxima de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones a la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables).* Presenta características patrimoniales siendo éste un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere autorización del INBA y de la SEDUVI.

Junto tiene una construcción también catalogada, con las mismas características y al otro lado tiene un edificio de 4 niveles que pudiera beneficiar para la autorización en el incremento del número de niveles al predio, conforme al uso de suelo existente.



De acuerdo con la consulta con autoridades de la SEDUVI, en el caso de este proyecto, y previa autorización de las autoridades correspondientes, podría mantenerse la fachada y la primera crujía, demoliendo el resto del inmueble, En caso de querer mantener la planta baja e incrementar sobre ésta el número de niveles, habría que reforzar toda la estructura.

Un problema que se presenta en estas construcciones al tratar de mantenerlas es que, al dejar lo existente e incrementar el número de niveles, los cajones de estacionamiento son insuficientes, no cumpliendo así con las normas establecidas. Muchas de estas construcciones carecen de cajones de estacionamiento o cuentan con uno o dos como máximo.

Este proyecto arquitectónico presenta las características de la época en la que se construyó, en la que todas las habitaciones se comunican entre sí y, para pasar de una habitación a otra es necesario pasar por dentro de las mismas.

Esta casa está muy bien ubicada por estar en la calle de Guanajuato, entre Jalapa y la Plaza Luís Cabrera, que es una zona muy bonita para salir a caminar, muy arbolada, con el ambiente antiguo de la colonia que aún se conserva.

Para efectos del presente estudio se analizará de la siguiente forma:

1. Primeramente como si se demoliera el inmueble en su totalidad, no importando fachadas, etc. Se hará el ejercicio considerando un inmueble con posibilidades de demoler en su totalidad, es decir, como si no estuviera catalogado para así, poder comparar contra las opciones en las que debemos mantener el inmueble en su totalidad o parcialmente. Se verá así mismo, para que el negocio resulte atractivo, cual deberá ser, para esta opción, el valor del terreno y cuánto podríamos ofertar por él.

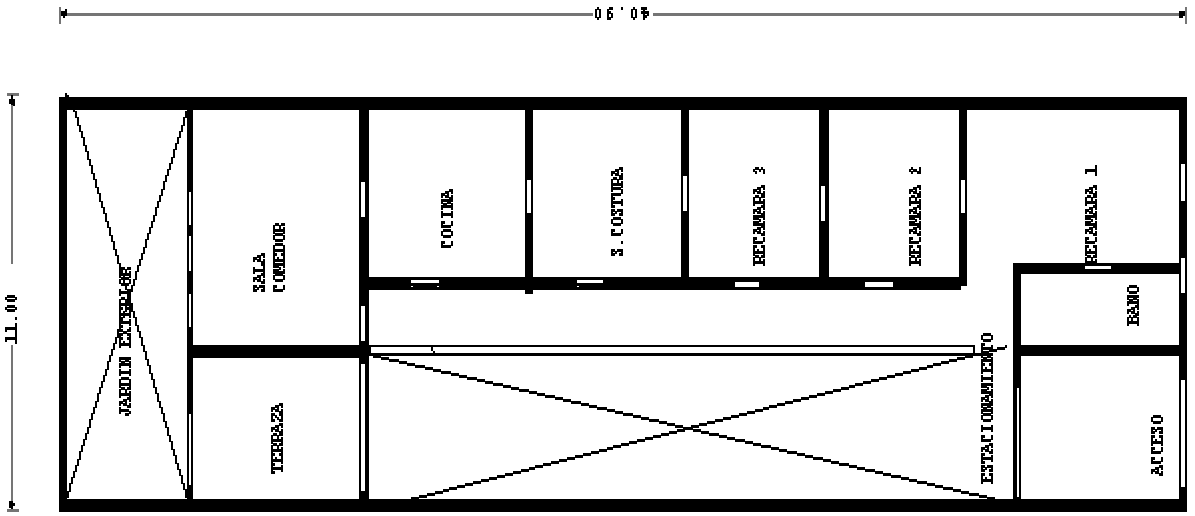
2. Posteriormente, y de acuerdo con la consulta realizada, se conservará la fachada y la primera crujía, demoliendo el resto del inmueble, y edificando allí los 4 niveles autorizados por zonificación. Con esto podremos comparar si resulta un negocio más atractivo el demoler el inmueble en su totalidad o solo una parte del mismo. Se revisará en este caso igualmente el valor del terreno y lo que podríamos ofrecer por el mismo, logrando un negocio atractivo para el inversionista.

3. En un tercer ejercicio, se mantendrá el inmueble existente, reutilizándolo y se construirán tres niveles sobre el mismo, reforzando la estructura. Con esto vemos así mismo la diferencia entre cada una de las opciones, viendo como desarrolladores cual de ellas nos resulta mas atractiva en cuanto a negocio inmobiliario se refiere. Se revisará nuevamente el valor del terreno y lo que podríamos ofrecer por él.

4. Por último, compararemos los anteriores con el solo hecho de arreglar y reutilizar el proyecto ya existente, haciéndolo más funcional. Todo esto nos llevará ver si como desarrolladores nos conviene o no el reutilizar los inmuebles o resulta un mejor negocio el demoler los inmuebles y el edificar nuevas construcciones en su totalidad. Se revisará el valor del terreno, tal como se explica en el inciso siguiente.

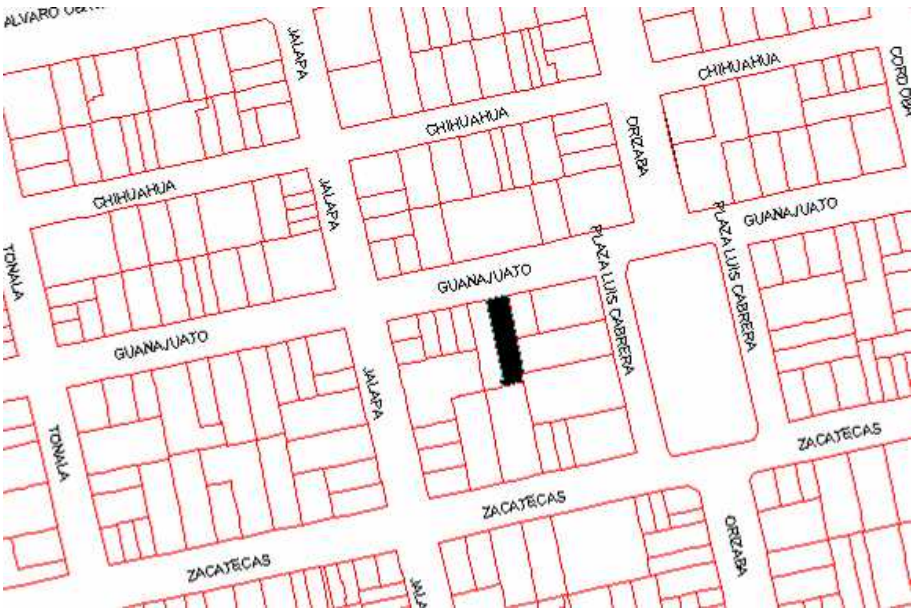
5. Con todos los datos anteriores, podremos ver también si los valores de los terrenos en la colonia Roma son adecuados para el uso de suelo de la zona o si éstos se encuentran sobrevaluados por tratar de rescatar el lugar y como consecuencia de los valores que se dan en la colonia Condesa.

El terreno tiene forma regular, y el proyecto es también muy sencillo, en un solo nivel. De manera esquemática se presenta a continuación:



ZONIFICACION DE ESPACIOS

De acuerdo con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI tenemos,



Zonificación.

Uso de suelo permitido:

Habitacional.

Altura máxima:

4 niveles.

Porcentaje mínimo de área libre:

25%.

Superficie mínima de vivienda:

90m2.

Superficie máxima de construcción:

1350m2. *sujeta a restricciones.

H

HABITACIONAL

ESTABLECIDOS EN 1997		
HABITACIÓN	VIVIENDA	VIVIENDA
SERVICIOS	ADMINISTRACIÓN	Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares
	EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos
	POLICÍA	Garitas y casetas de vigilancia

* A la superficie máxima de construcción se deberá revisar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones a la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

Normas por ordenación:

Normas generales:

No aplica.

Normas por vialidad:

No aplica.

Áreas de actuación:

AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, APLICA NORMA 4 DE AREAS DE ACTUACION.

(Ver Norma 4 en el capítulo 4, inciso 4.4 de este documento).

Características patrimoniales:

Inmueble catalogado por el instituto nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Niveles de protección:

No aplica.

Inmueble catalogado o considerado con valor artístico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). A todos los casos les aplica la norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen técnico según sea el caso, en la dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y además se aplican los siguientes criterios de intervención: (Ver *Normas de Conservación e Intervención en Inmuebles Patrimoniales* en el capítulo 6 inciso 6.2 de este documento).

Factibilidades de uso de suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente:

Tipos de terreno para conexión de servicios de agua y drenaje ----- Tipo I y II

Terreno urbano con dureza media que requiere de equipo manual y mecánico para realizar todo tipo de obra.

Zona de impacto vial ---- Zona 2

EVALUACION FINANCIERA.

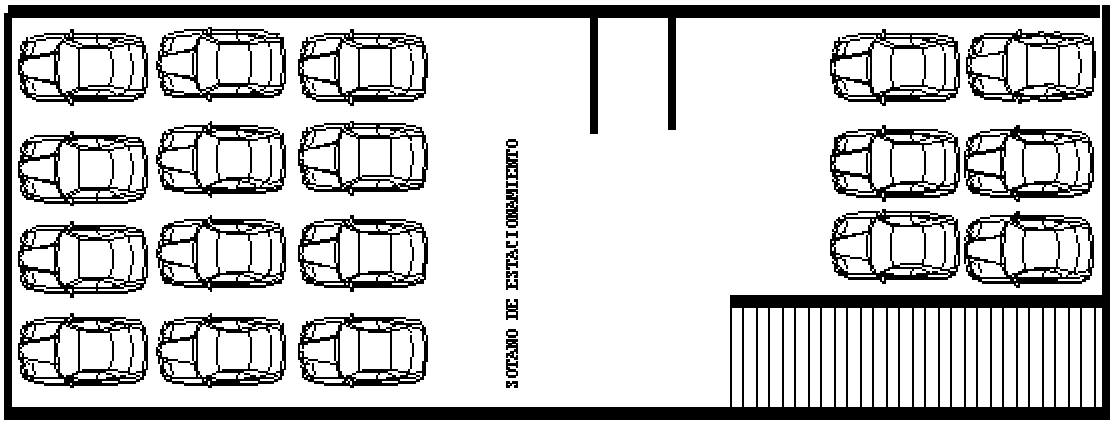
Haciendo la evaluación financiera del inmueble tenemos lo siguiente:

OBRA NUEVA

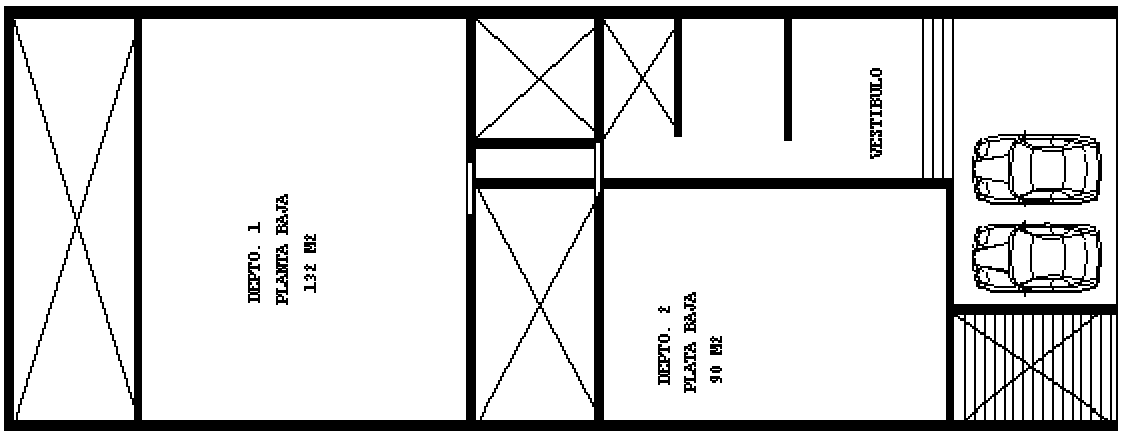
OPCION 1. Demolición total y edificación de obra nueva.

Recordemos que esta opción no está permitida, pero se está manejando únicamente para poder comparar contra las otras opciones, dado que es ésta la que manejan en su mayoría los desarrolladores inmobiliarios.

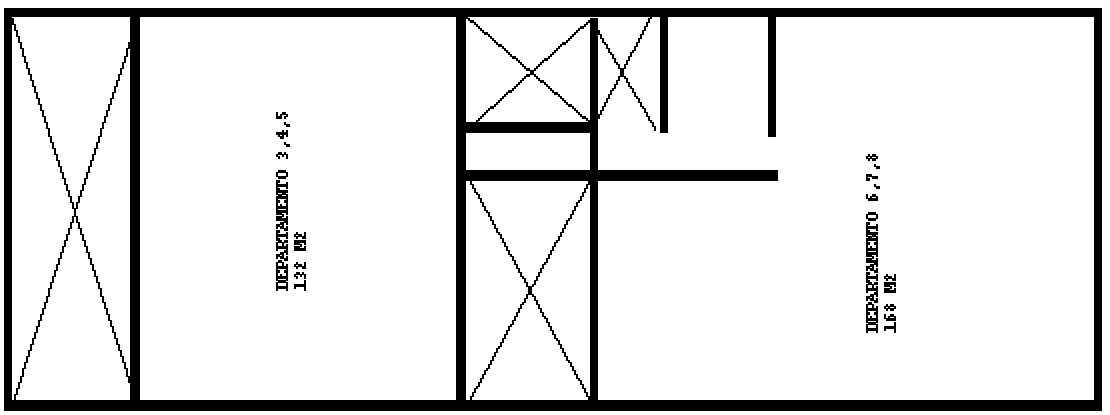
Para esta opción se considera construir un edificio de cuatro niveles, con sótano de estacionamiento, logrando un total de 8 departamentos, teniendo dos por nivel. Los departamentos de planta baja tendrán una superficie aproximada de 111m2, y los de los siguientes niveles serán de 150m2 cada uno. Se está considerando una superficie total vendible de 1,122m2. El sótano de estacionamiento cubrirá la demanda de cajones establecida por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.



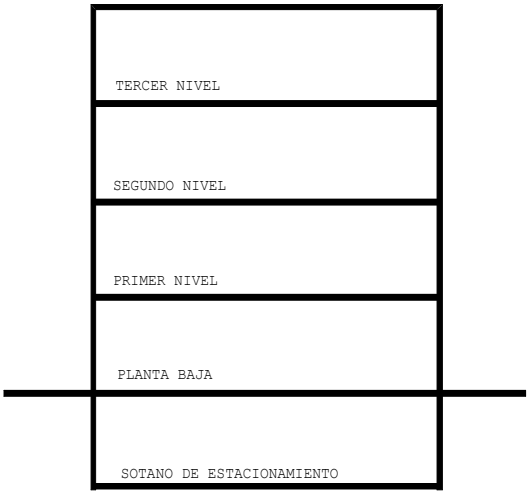
SOTANO DE ESTACIONAMIENTO.



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO
NIVELES 2, 3 y 4



CORTE ESQUEMATICO

PROYECTO	GUANAJUATO # 120
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	CON DEMOLICION TOTAL, Y EDIFICANDO OBRA NUEVA

DATOS PARA EVALUACION

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	2	4	2	**8**
Superficie	100	100	105	
Superficie total	200	400	210	**810**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,655,000	1,737,750	**0**
INGRESOS	3,310,000	6,620,000	3,475,500	**13,405,500**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**26,811**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**40,217**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	8.00	**32,000**
TERRENO					
Adquisicion		11,111	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**5,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**275,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	810.00	**40,500**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**178,919**
LICENCIAS Y PERMISOS		270	Por metro cuadrado de construcción	1351.00	**364,770**
CONSTRUCCION					**7,156,760**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	810.00	**52,650**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	370.00	**96,200**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	460.00	**1,150,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6200	Por metro cuadrado de construcción	810.00	**5,022,000**
Circulac. V y H		6200	Por metro cuadrado de construcción	81.00	**502,200**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**333,710**
COSTO TOTAL					**13,114,976**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	% Costo totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					335,138
Comisiones de Venta	4.00%					536,220
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					201,083
Prima Promotor	2.00%					268,110
GASTO TOTAL						**1,340,550**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		13,405,500		**100.00%**
Costos		13,114,976		
	Preliminares		99,028	**0.74%**
	Terreno		5,315,499	**39.65%**
	Diseños		178,919	**1.33%**
	Licencias		364,770	**2.72%**
	Construcción		7,156,760	**53.39%**
Gastos		1,340,550		
	Administración		335,138	**2.50%**
	Ventas		536,220	**4.00%**
	Publicidad		201,083	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		268,110	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses		0	
Utilidad antes de Impuestos			**-1,050,026**	**-7.83%**

Considerando las características del predio, la utilidad resulta muy baja dado que el precio del terreno es alto para los desarrolladores, por los niveles que se podrían hacer, y superficie de construcción permitidos.

Para un desarrollador, el valor máximo que puede pagar por un predio es del 20 al 23% de los costos totales. En este caso, el valor del terreno nos resulta de un 28,86% del total de los costos, lo que es excesivamente alto para nosotros como desarrolladores, en el caso de querer edificar un edificio habitacional con las características antes mencionadas. Esto podría ser un indicador de que los precios en la zona están sobrevaluados de acuerdo con lo que podemos edificar en ellos y los precios por metro cuadrado a los que se venden los departamentos ya construidos. Pagar $11, 111.00 (Once mil ciento once pesos) por metro cuadrado de terreno resulta muy alto.

La utilidad por consiguiente resulta nula, siendo ésta, del -7.83%. Ajustando el precio del terreno, a un valor máximo del 23% antes mencionado, vemos que no podemos pagar arriba de $6, 000.00 (Seis mil pesos) por metro cuadrado de terreno, en el caso de edificación de obra nueva, tal como se muestra a continuación:

PROYECTO	GUANAJUATO # 120
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	CON DEMOLICION TOTAL, Y EDIFICANDO OBRA NUEVA

DATOS PARA EVALUACION

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	PB	Departamentos P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	2	4	2	**8**
Superficie	100	100	105	
Superficie total	200	400	210	**810**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,655,000	1,737,750	**0**
INGRESOS	3,310,000	6,620,000	3,475,500	**13,405,500**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**26,811**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**40,217**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	8.00	**32,000**
TERRENO					
Adquisicion		6,000	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**2,700,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**148,500**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	810.00	**40,500**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**178,919**
LICENCIAS Y PERMISOS		270	Por metro cuadrado de construcción	1351.00	**364,770**
CONSTRUCCION					**7,156,760**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	810.00	**52,650**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	370.00	**96,200**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	460.00	**1,150,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6200	Por metro cuadrado de construcción	810.00	**5,022,000**
Circulac. V y H		6200	Por metro cuadrado de construcción	81.00	**502,200**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**333,710**
COSTO TOTAL					**10,688,477**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	% Costo totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					335,138
Comisiones de Venta	4.00%					536,220
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					201,083
Prima Promotor	2.00%					268,110
GASTO TOTAL						**1,340,550**

5 RESULTADOS PROFORMA

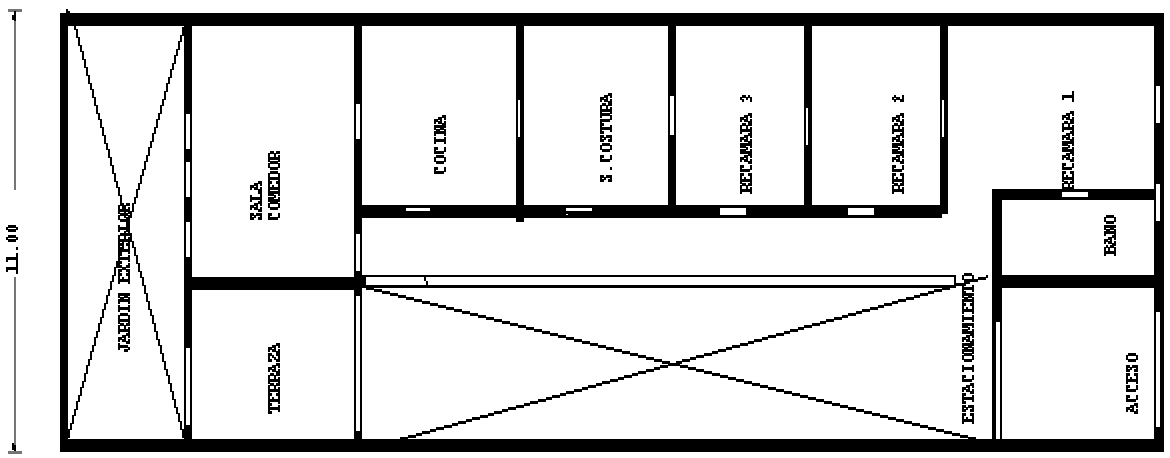
RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		13,405,500		**100.00%**
Costos		10,688,477		
	Preliminares		99,028	**0.74%**
	Terreno		2,889,000	**21.55%**
	Diseños		178,919	**1.33%**
	Licencias		364,770	**2.72%**
	Construcción		7,156,760	**53.39%**
Gastos		1,340,550		
	Administración		335,138	**2.50%**
	Ventas		536,220	**4.00%**
	Publicidad		201,083	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		268,110	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación			
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**1,376,474**	**10.27%**

Con un precio por metro cuadrado de terreno de $6, 000.00, podríamos obtener una utilidad del 10.27% que sigue siendo aún baja para un inversionista.

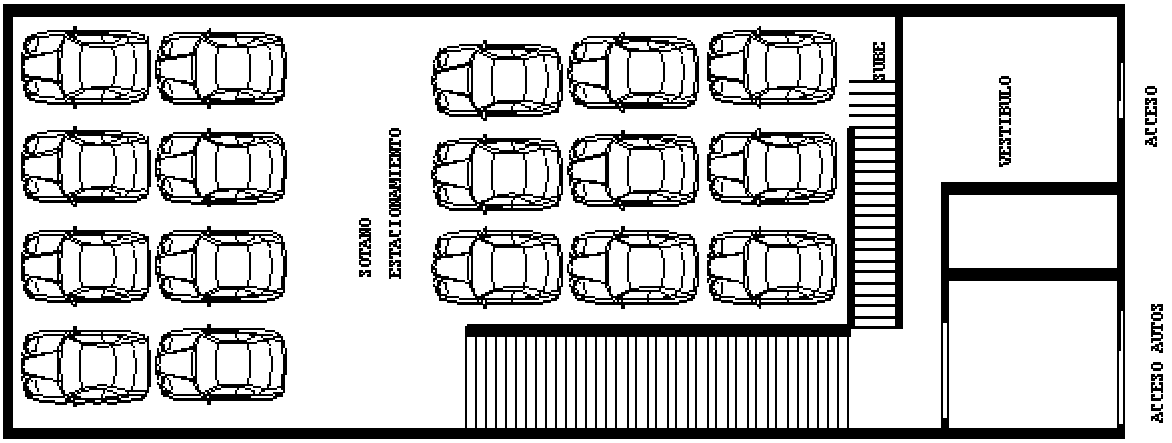
RECICLAMIENTO Y REUTILIZACION

OPCION 2. Demolición de casa, manteniendo fachada y primera crujía.

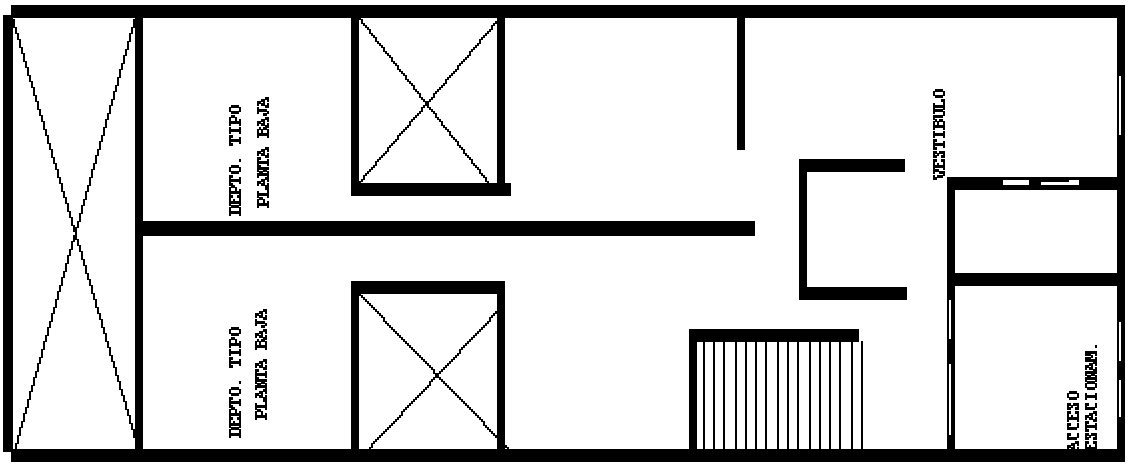
En este caso, presentamos la planta actual del inmueble, misma que se demolerá exceptuando la primera crujía. En la zona en la que se demuele el inmueble, se edificará un sótano de estacionamiento y los cuatro niveles permitidos. En la primera crujía se mantendrá la fachada existente, así como el nivel que se tiene actualmente, no pudiendo edificar sobre esta parte ningún otro nivel. La losa de azotea de esta primera crujía se mantendrá como terraza, no afectando así la fachada.



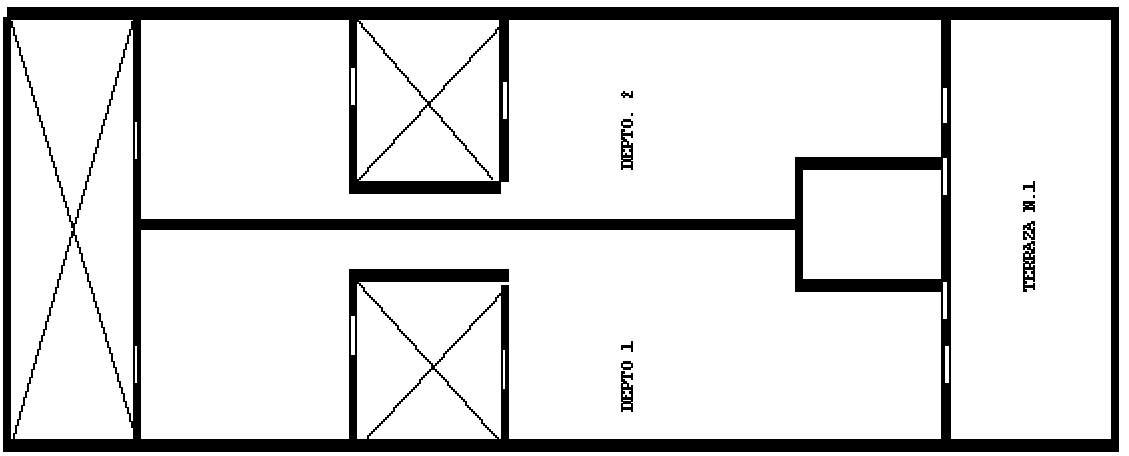
PLANTA ACTUAL



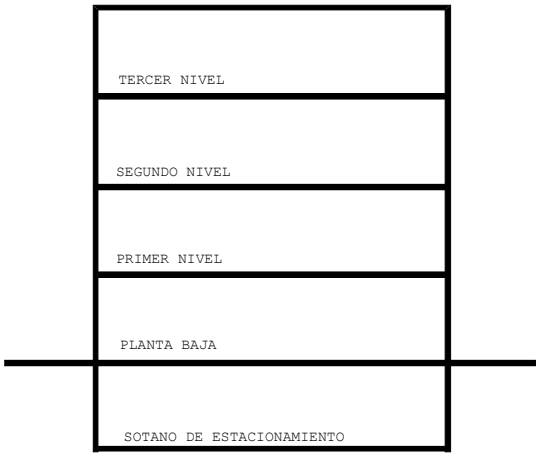
SOTANO DE ESTACIONAMIENTO



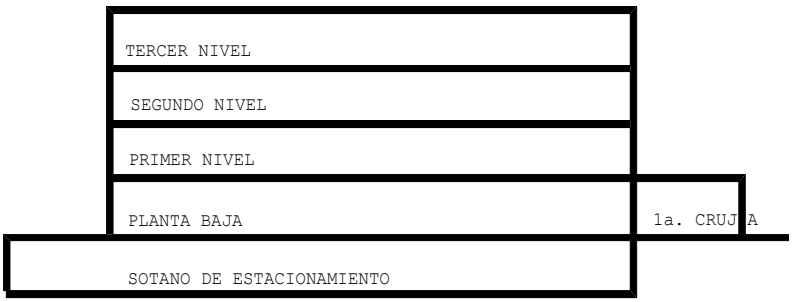
PLANTA BAJA



PLANTA TIPO DE DEPARTAMENTOS
NIVELES 1, 2, 3 Y 4



CORTE ESQUEMATICO TRANSVERSAL



CORTE ESQUEMATICO LONGITUDINAL

Manteniendo este esquema, en el que se mantiene la primera crujía tal y como está actualmente, y se edifican cuatro niveles únicamente en la parte posterior a ésta, se reducen los metros cuadrados vendibles, disminuyendo así la utilidad. El valor del terreno nos resulta de un 35.4% de los costos, siendo este un valor altísimo para poder desarrollar algún inmueble de esta manera. Con estos valores, la utilidad resulta nula, no siendo factible construir manteniendo la primera crujía en un solo nivel.

Si buscamos dar un costo al terreno para lograr obtener utilidades, bajo este esquema, en el que se conserva la primera crujía tal y como está, éste sería de aproximadamente $3, 060,000.00, lo que representa un 21.78% del costo real, logrando así obtener utilidades de un 14.09%. Resumiendo lo anterior, tenemos,

PROYECTO	**GUANAJUATO # 120**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**DEMOLICION DE LA CASA, MANTENIENDO PRIMERA CRUJÍA Y FACHADA.**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	2	4	2	**8**
Superficie	100	118	118	
Superficie total	200	472	236	**908**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,952,900	1,952,900	**0**
INGRESOS	3,310,000	7,811,600	3,905,800	**15,027,400**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**30,055**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**45,082**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	8.00	**32,000**
TERRENO					
Adquisicion		11,111	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**5,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**275,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	908.00	**45,400**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**187,200**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	1348.80	**350,688**
CONSTRUCCION					**7,487,985**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	908.00	**59,020**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	300.00	**78,000**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	350.00	**875,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6020	Por metro cuadrado de construcción	908.00	**5,466,160**
Circulac. V y H		6020	Por metro cuadrado de construcción	90.80	**546,616**
Reutilización primera crujía		1800	Por metro cuadrado de construcción	66.00	**118,800**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**344,389**
COSTO TOTAL					**13,453,409**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					375,685
Comisiones de Venta	4.00%					601,096
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					225,411
Prima Promotor	2.00%					300,548
GASTO TOTAL						**1,502,740**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		15,027,400		**100.00%**
Costos		13,453,409		
	Preliminares		107,137	**0.71%**
	Terreno		5,320,400	**35.40%**
	Diseños		187,200	**1.25%**
	Licencias		350,688	**2.33%**
	Construcción		7,487,985	**49.83%**
Gastos		1,502,740		
	Administración		375,685	**2.50%**
	Ventas		601,096	**4.00%**
	Publicidad		225,411	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		300,548	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**71,251**	**0.47%**

PROYECTO	**GUANAJUATO # 120**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**DEMOLICION DE LA CASA, MANTENIENDO PRIMERA CRUJÍA Y FACHADA.**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	2	4	2	**8**
Superficie	100	118	118	
Superficie total	200	472	236	**908**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,952,900	1,952,900	**0**
INGRESOS	3,310,000	7,811,600	3,905,800	**15,027,400**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**30,055**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**45,082**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	8.00	**32,000**
TERRENO					
Adquisicion		6,800	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**3,060,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**168,300**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	908.00	**45,400**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**187,200**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	1348.80	**350,688**
CONSTRUCCION					**7,487,985**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	908.00	**59,020**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	300.00	**78,000**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	350.00	**875,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6020	Por metro cuadrado de construcción	908.00	**5,466,160**
Circulac. V y H		6020	Por metro cuadrado de construcción	90.80	**546,616**
Reutilización primera crujía		1800	Por metro cuadrado de construcción	66.00	**118,800**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**344,389**
COSTO TOTAL					**11,406,709**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					375,685
Comisiones de Venta	4.00%					601,096
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					225,411
Prima Promotor	2.00%					300,548
GASTO TOTAL						**1,502,740**

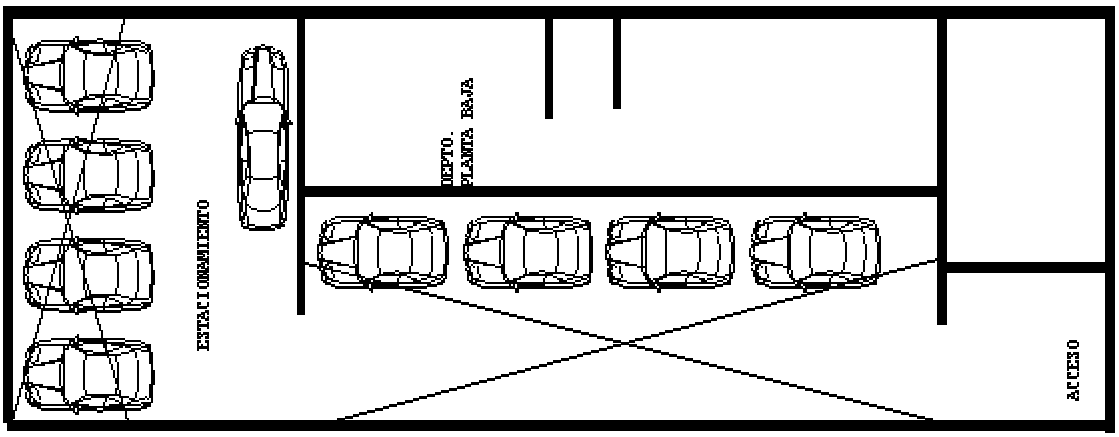
5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		15,027,400		**100.00%**
Costos		11,406,709		
	Preliminares		107,137	**0.71%**
	Terreno		3,273,700	**21.78%**
	Diseños		187,200	**1.25%**
	Licencias		350,688	**2.33%**
	Construcción		7,487,985	**49.83%**
Gastos		1,502,740		
	Administración		375,685	**2.50%**
	Ventas		601,096	**4.00%**
	Publicidad		225,411	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		300,548	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**2,117,951**	**14.09%**

OPCION 3. Manteniendo la primera crujía y planta original, reforzando estructura y aumentando 3 niveles.

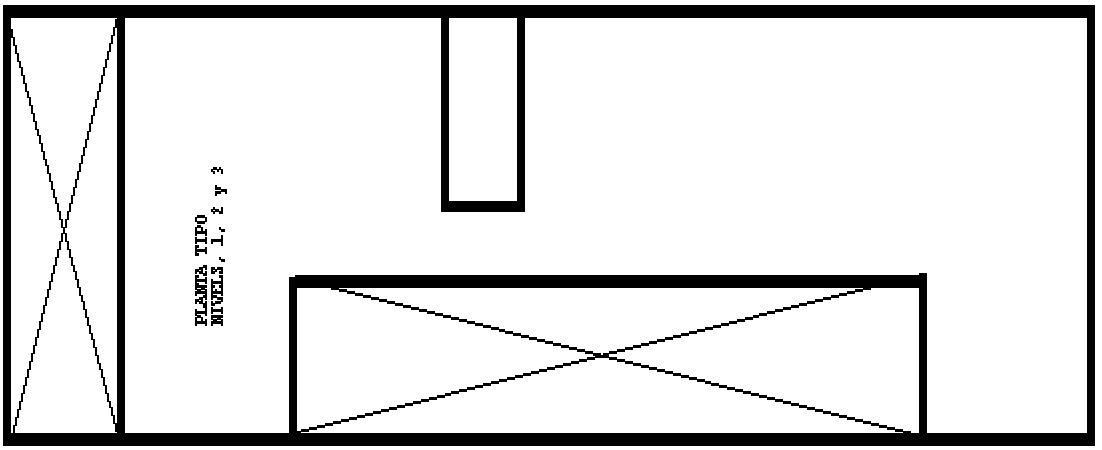
En esta propuesta, se mantendrá la planta baja original, modificándola lo menos posible, y se reforzará la estructura para poder incrementar el número de niveles autorizado.

En este proyecto, no podrá existir un sótano de estacionamiento como en los esquemas anteriores, y deberán colocarse los autos en planta baja. Esto nos reduce, igual que en la propuesta anterior, la superficie vendible de departamentos, debiendo reducir así mismo la utilidad del proyecto.

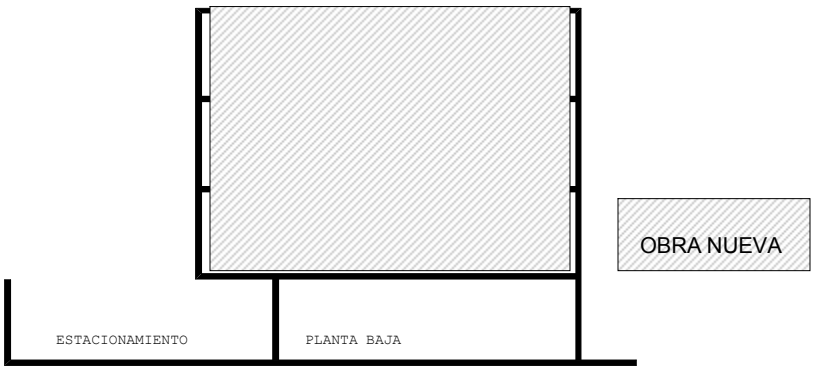


PLANTA BAJA

Se tendrá el área de estacionamiento y se mantendrá, con algunas modificaciones, la planta original.



PLANTA TIPO
Niveles 1, 2 y 3.



CORTE ESQUEMATICO TRANSVERSAL

CORTE ESQUEMATICO LONGITUDINAL

En esta propuesta, al conservar el inmueble ya existente, los costos de construcción se reducen, pero el valor del terreno sigue siendo demasiado alto.

PROYECTO	**GUANAJUATO # 120**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**MANTENIENDO PRIMERA CRUJIA Y PLANTA ORIGINAL REFORZANDO ESTRUCTURA Y AUMENTANDO 3 NIVELES**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	1	2	1	**4**
Superficie	100	215	215	
Superficie total	100	430	215	**745**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	3,558,250	3,558,250	**0**
INGRESOS	1,655,000	7,116,500	3,558,250	**12,329,750**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**24,660**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**36,989**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		11,111	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**5,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**275,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	745.00	**37,250**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**124,246**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	995.50	**258,830**
CONSTRUCCION					**4,969,838**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	745.00	**48,425**
Demolición		50	Por metro cuadrado de demolición	80.00	**4,000**
Estacionamiento		1000	Por metro cuadrado de construcción	176.00	**176,000**
Eleva coches		0	Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		5500	Por metro cuadrado de construcción	745.00	**4,097,500**
Circulac. V y H		5500	Por metro cuadrado de construcción	74.50	**409,750**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**234,163**
COSTO TOTAL					**10,742,812**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					308,244
Comisiones de Venta	4.00%					493,190
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					184,946
Prima Promotor	2.00%					246,595
GASTO TOTAL						**1,232,975**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		12,329,750		**100.00%**
Costos		10,742,812		
	Preliminares		77,649	**0.63%**
	Terreno		5,312,250	**43.08%**
	Diseños		124,246	**1.01%**
	Licencias		258,830	**2.10%**
	Construcción		4,969,838	**40.31%**
Gastos		1,232,975		
	Administración		308,244	**2.50%**
	Ventas		493,190	**4.00%**
	Publicidad		184,946	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		246,595	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**353,963**	**2.87%**

En este caso, se mantuvo la planta baja, acondicionando espacios para poder dar los cajones de estacionamiento requeridos de acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Se incrementaron 3 niveles adicionales, y se reestructuró la planta baja para ofrecer seguridad al incrementarse el número de niveles.

Bajo este esquema, manteniendo los valores de terreno dados, se logra una utilidad muy baja, siendo esta del 2.87%. En este esquema, para lograr utilidades atractivas, tendríamos que ofrecer por el predio un precio por metro cuadrado de $7, 000.00, (siete mil pesos) logrando así utilidades del 18.70% antes de impuestos, (ver análisis financiero siguiente), contra el precio original de $11, 111.00 por metro cuadrado.

Con lo anterior vemos nuevamente que, en cualquiera de los esquemas el valor del terreno resulta muy alto para los usos de suelo que se le pueden dar, los niveles a construir, y las restricciones que se tienen por ser un inmueble catalogado.

PROYECTO	**GUANAJUATO # 120**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**MANTENIENDO PRIMERA CRUJIA Y PLANTA ORIGINAL REFORZANDO ESTRUCTURA Y AUMENTANDO 3 NIVELES**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	1	2	1	**4**
Superficie	100	215	215	
Superficie total	100	430	215	**745**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	3,558,250	3,558,250	**0**
INGRESOS	1,655,000	7,116,500	3,558,250	**12,329,750**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**24,660**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**36,989**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		7,000	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**3,150,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**173,250**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	745.00	**37,250**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**124,246**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	995.50	**258,830**
CONSTRUCCION					**4,969,838**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	745.00	**48,425**
Demolición		50	Por metro cuadrado de demolición	80.00	**4,000**
Estacionamiento		1000	Por metro cuadrado de construcción	176.00	**176,000**
Eleva coches		0	Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		5500	Por metro cuadrado de construcción	745.00	**4,097,500**
Circulac. V y H		5500	Por metro cuadrado de construcción	74.50	**409,750**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**234,163**
COSTO TOTAL					**8,791,062**

3 GASTOS

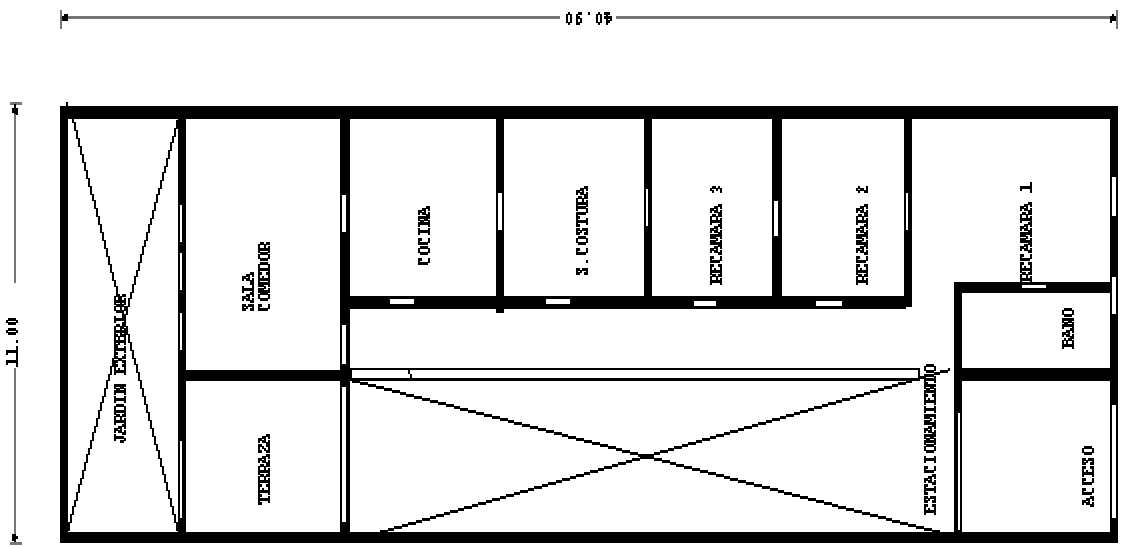
C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					308,244
Comisiones de Venta	4.00%					493,190
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					184,946
Prima Promotor	2.00%					246,595
GASTO TOTAL						**1,232,975**

5 RESULTADOS PROFORMA

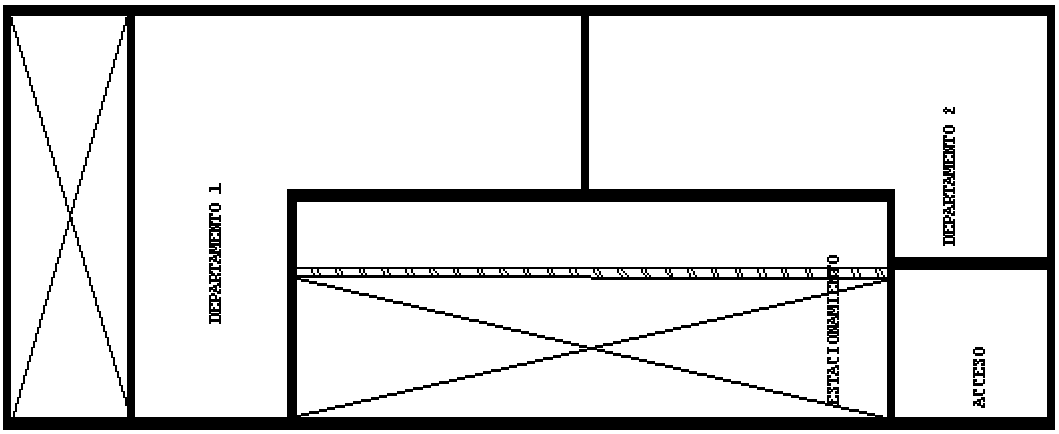
RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		12,329,750		**100.00%**
Costos		8,791,062		
	Preliminares		77,649	**0.63%**
	Terreno		3,360,500	**27.26%**
	Diseños		124,246	**1.01%**
	Licencias		258,830	**2.10%**
	Construcción		4,969,838	**40.31%**
Gastos		1,232,975		
	Administración		308,244	**2.50%**
	Ventas		493,190	**4.00%**
	Publicidad		184,946	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		246,595	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**2,305,713**	**18.70%**

OPCION 4. Reutilizar lo ya existente.

En este caso solo se arreglará un poco la arquitectura, se harán solo dos departamentos en la planta ya existente, remodelando los espacios para lograr una arquitectura más actual. Se tendrá que revisar que la estructura esté en buen estado, y se tendrán que cambiar las instalaciones, por los años que ya tienen.



PLANTA TIPO



PLANTA TIPO
Remodelada, con 2 departamentos.

PROYECTO	**GUANAJUATO # 120**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**SOLO REMODELACION DE LA CASA EXISTENTE**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	2	0	0	**2**
Superficie	185	0	0	
Superficie total	370	0	0	**370**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	3,061,750	0	0	**0**
INGRESOS	6,123,500	0	0	**6,123,500**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**12,247**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**18,371**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	0.00	**0**
TERRENO					
Adquisicion		11,111	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**5,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**275,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	370.00	**18,500**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**28,403**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	0.00	**0**
CONSTRUCCION					**1,136,100**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	0.00	**0**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1000	Por metro cuadrado de construcción	120.00	**120,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		2600	Por metro cuadrado de construcción	370.00	**962,000**
Circulac. V y H		2600	Por metro cuadrado de construcción	0.00	**0**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**54,100**
COSTO TOTAL					**6,488,620**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					153,088
Comisiones de Venta	4.00%					244,940
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					91,853
Prima Promotor	2.00%					122,470
GASTO TOTAL						**612,350**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,123,500		**100.00%**
Costos		6,488,620		
	Preliminares		30,618	**0.50%**
	Terreno		5,293,500	**86.45%**
	Diseños		28,403	**0.46%**
	Licencias		0	**0.00%**
	Construcción		1,136,100	**18.55%**
Gastos		612,350		
	Administración		153,088	**2.50%**
	Ventas		244,940	**4.00%**
	Publicidad		91,853	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		122,470	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**-977,470**	**-15.96%**

En este caso el precio del predio resulta extremadamente alto, por lo que la opción no es viable. Para que se diera una cierta utilidad, el costo del terreno tendría que ser de 2.8 millones de pesos, es decir, tendría que venderse a un precio por metro cuadrado de $6, 500.00, contra los $11, 111.00 por metro cuadrado al que se oferta, logrando así utilidades del 15.9%.

PROYECTO	**GUANAJUATO # 120**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**SOLO REMODELACION DE LA CASA EXISTENTE**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	2	0	0	**2**
Superficie	185	0	0	
Superficie total	370	0	0	**370**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	3,061,750	0	0	**0**
INGRESOS	6,123,500	0	0	**6,123,500**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**12,247**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**18,371**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	0.00	**0**
TERRENO					
Adquisicion		6,500	Por metro cuadrado de terreno	450.00	**2,925,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**160,875**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	370.00	**18,500**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**28,403**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	0.00	**0**
CONSTRUCCION					**1,136,100**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	0.00	**0**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1000	Por metro cuadrado de construcción	120.00	**120,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		2600	Por metro cuadrado de construcción	370.00	**962,000**
Circulac. V y H		2600	Por metro cuadrado de construcción	0.00	**0**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**54,100**
COSTO TOTAL					**4,299,495**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					153,088
Comisiones de Venta	4.00%					244,940
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					91,853
Prima Promotor	2.00%					122,470
GASTO TOTAL						**612,350**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,123,500		**100.00%**
Costos		4,536,870		
	Preliminares		30,618	**0.50%**
	Terreno		3,341,750	**54.57%**
	Diseños		28,403	**0.46%**
	Licencias		0	**0.00%**
	Construcción		1,136,100	**18.55%**
Gastos		612,350		
	Administración		153,088	**2.50%**
	Ventas		244,940	**4.00%**
	Publicidad		91,853	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		122,470	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**974,280**	**15.91%**

Como vemos, de las cuatro opciones que se manejaron, la que resulta mas atractiva es la de mantener el inmueble y edificar obra nueva sobre éste. La menos atractiva es la de reutilizar el inmueble como está. El mantener la primera crujía y demoler el resto de la casa resulta menos viable que el demoler el inmueble completo, sin embargo, podría negociarse el precio del terreno para hacer esta opción mucho más atractiva. Haciendo una tabla comparativa de estas cuatro opciones tenemos:

	OPCION 1	**OPCION 2**	**OPCION 3**	**OPCION 4**
Restricciones	Demolición total y edificación de obra nueva	Demolición de la casa, manteniendo fachada y primera crujía	Manteniendo primera crujía y planta original, reforzando estructura y aumentando 3 niveles	Reutilización de lo ya existente, haciendo 2 departamentos.
Superficie de terreno	450 m2	450 m2	450 m2	450 m2
Restricciones	Altura máxima 4 niveles, 25% área libre	Altura máxima 4 niveles, 25% área libre	Altura máxima 4 niveles, 25% área libre	Altura máxima 4 niveles, 25% área libre
Numero de niveles	4 y un sótano de estacionamiento	4 y un sótano de estacionamiento	3 niveles de departamentos y planta baja de estacionamiento	1nivel
Superficie construida (vendible)	810 m2	910 m2	745 m2	370 m2
Superficie total construida	1350 m2	1350 m2	996 m2	370 m2
Precio por m2 al que se vende el terreno	$11, 111.00			
Precio al que se vende	$5, 000,000			
Ingresos por ventas en pesos	13.4 millones	15.2 millones	12.3 millones	6.15 millones
Costos y gastos	14.4 millones	15.0 millones	11.9 millones	7.0 millones
Porcentaje del valor del terreno	39.65%	35.4%	43.08%	86.4%
Utilidad	-7.83%	0.47%	2.87%	-15.96%
Precio por metro cuadrado al que se tendría que ofertar	$6, 000.00	$6, 800.00	$7, 000.00	$6, 500.00
Precio al que se debía ofertar para esta opción de desarrollo.	$2, 700,000	$3, 060,000	$3, 150,000	$2, 925, 000
Costos y gastos	12.0 millones	12.9 millones	9.9 millones	5.1 millones
Porcentaje de valor del terreno al que resulta negocio	21.55%	21.78%	27.26%	54.57%
Utilidad	10.27%	14.09%	18.7%	15.9%
Valor del terreno	Para cualquiera de las opciones, el valor del terreno resulta demasiado alto, lo que nos confirma que la colonia Roma maneja valores muy por encima de lo que el mercado nos señala. Los valores de los terrenos están sobrevaluados. Si buscamos un precio promedio del terreno, conforme a estas cuatro opciones, éste estaría en aproximadamente $6, 600.00/m2, contra los $11,111.00 a los que se oferta.			
Conclusiones	Esta opción solo fue un comparativo contra las demás. Resultan bajas las utilidades.	Es una buena opción, aunque el costo de construcción es más caro.	Esta resulta la mejor opción, por dar como resultado mayores utilidades de negocio.	Pierde demasiado valor el predio, y no se dan utilidades.

2. GUANAJUATO # 199.

Ubicado en la colonia Roma Norte, con CP. 06700. Predio con una superficie de 200 m2 de acuerdo con el SIG, presenta un uso de suelo H4/25/90, con una superficie máxima de construcción de 600m2 sujeta a restricciones. Actualmente tiene una superficie construida de 540m2 en 3 niveles, por lo que se permite construir un nivel más sobre esta misma construcción.

Con una edad de 110 años, es una casa en muy mal estado de conservación, que sin embargo conserva toda la arquitectura, valores, estructura y acabados de la época. Inmueble construido en 3 niveles, con grandes alturas, cuenta con una gran escalinata en el acceso, ubicando en planta baja los cuartos de servicio y los estacionamientos. En el primer nivel vemos un gran vestíbulo con una escalera también de la época que sube al área de habitaciones. Actualmente funciona como oficinas. Vale la pena conservar los interiores de este inmueble, aunque su estructura seguramente deberá reforzarse.

En el caso de esta casa, y por las dimensiones del predio, será mas difícil obtener permisos para incrementar el número de niveles a pesar de estar así señalado por la zonificación correspondiente. Habrá que pensar en un proyecto que conserve completamente sus características, pudiendo quizá aumentar un nivel. De acuerdo con la consulta a SEDUVI, en este predio, remetiéndose un poco de la fachada si se puede incrementar un nivel mas, aunque habrá que revisar estructura y manejar estructuras ligeras que no afecten demasiado el peso total de la construcción.

Como opciones en este inmueble se analizarán las siguientes opciones:

1. Primeramente, al igual que en el terreno anterior, como si se demoliera el inmueble en su totalidad, no importando fachadas, etc., para poder tener un comparativo contra las otras opciones. Se verá así mismo, para que el negocio resulte atractivo, cual deberá ser, para esta opción, el valor del terreno y cuánto podríamos ofertar por él.

2. En segundo lugar, manteniendo el inmueble, reforzando la estructura e incrementando un nivel más de construcción.

3. Por último, manteniendo únicamente la fachada y demoliendo la totalidad del inmueble.

4. Con todos los datos anteriores, podremos ver también si los valores de los terrenos en la colonia Roma son adecuados para el uso de suelo de la zona o si éstos se encuentran sobrevaluados por tratar de rescatar el lugar.

De acuerdo con las reglamentaciones del Sistema de Información Geográfica (SIG), para este predio tenemos por zonificación un uso de suelo H4/25/90 con una superficie máxima de construcción de 600 m2 sujeta a restricciones. Se ubica en área de conservación patrimonial por lo que le aplica la Norma 4 de áreas de actuación. Además, como ya se mencionó, es un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere de la autorización del INBA.

De acuerdo con la consulta del Sistema de Información Geográfica tenemos:

Zonificación.

Uso de suelo permitido:

Habitacional.

Altura máxima:

4 niveles.

H

HABITACIONAL

ESTABLECIDOS EN 1997		
HABITACIÓN	VIVIENDA	VIVIENDA
SERVICIOS	ADMINISTRACIÓN	Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares
	EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos
	POLICÍA	Garitas y casetas de vigilancia

Porcentaje mínimo de área libre:
25%.

Superficie mínima de vivienda:
90m2.

Superficie máxima de construcción:
600m2. *sujeta a restricciones.

* A la superficie máxima de construcción se deberá revisar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones a la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

Normas por ordenación:
Normas generales:
No aplica.

Normas por vialidad:
No aplica.

Áreas de actuación:
AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, APLICA NORMA 4 DE AREAS DE ACTUACION.
(Ver Norma 4 en el capítulo 4, inciso 4.4 de este documento).

Características patrimoniales:
Inmueble catalogado por el instituto nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Normas de protección:
No aplica.

Inmueble catalogado o considerado con valor artístico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). A todos los casos les aplica la norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen técnico según sea el caso, en la dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y además se aplican

los siguientes criterios de intervención: (Ver *Normas de Conservación e Intervención en Inmuebles Patrimoniales* en el capítulo 6 inciso 6.2 de este documento).

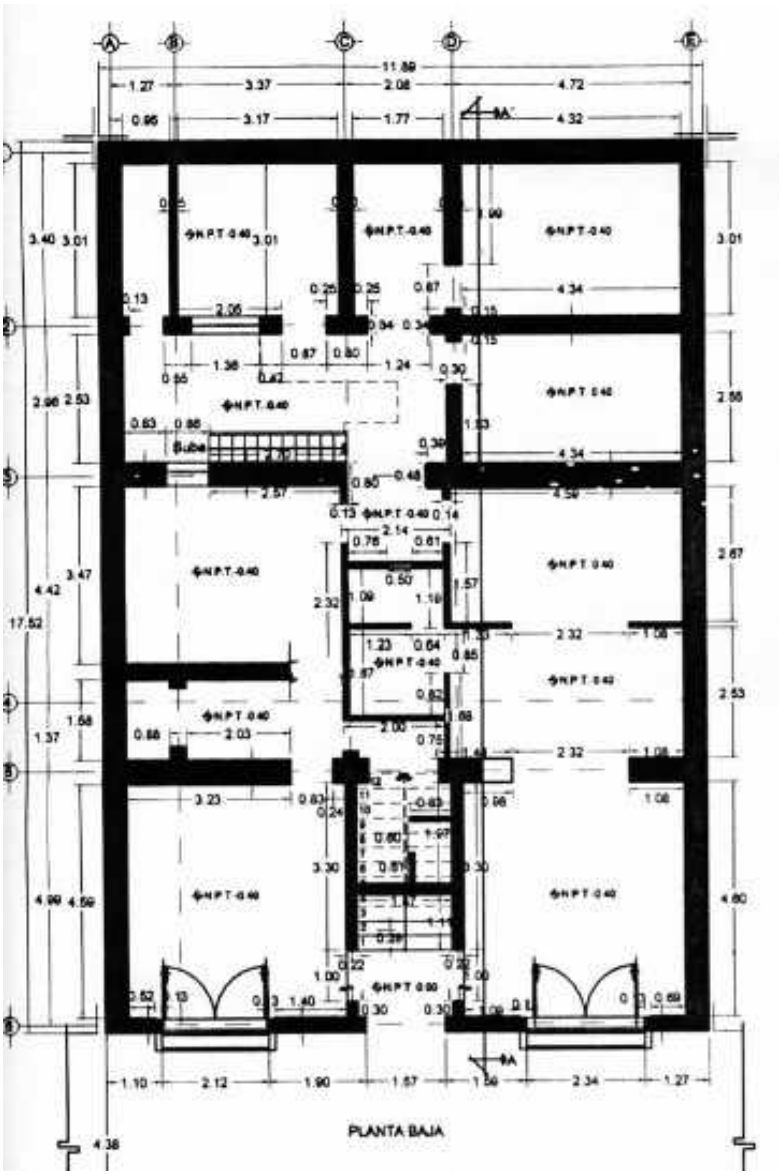
Factibilidades de uso de suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente:

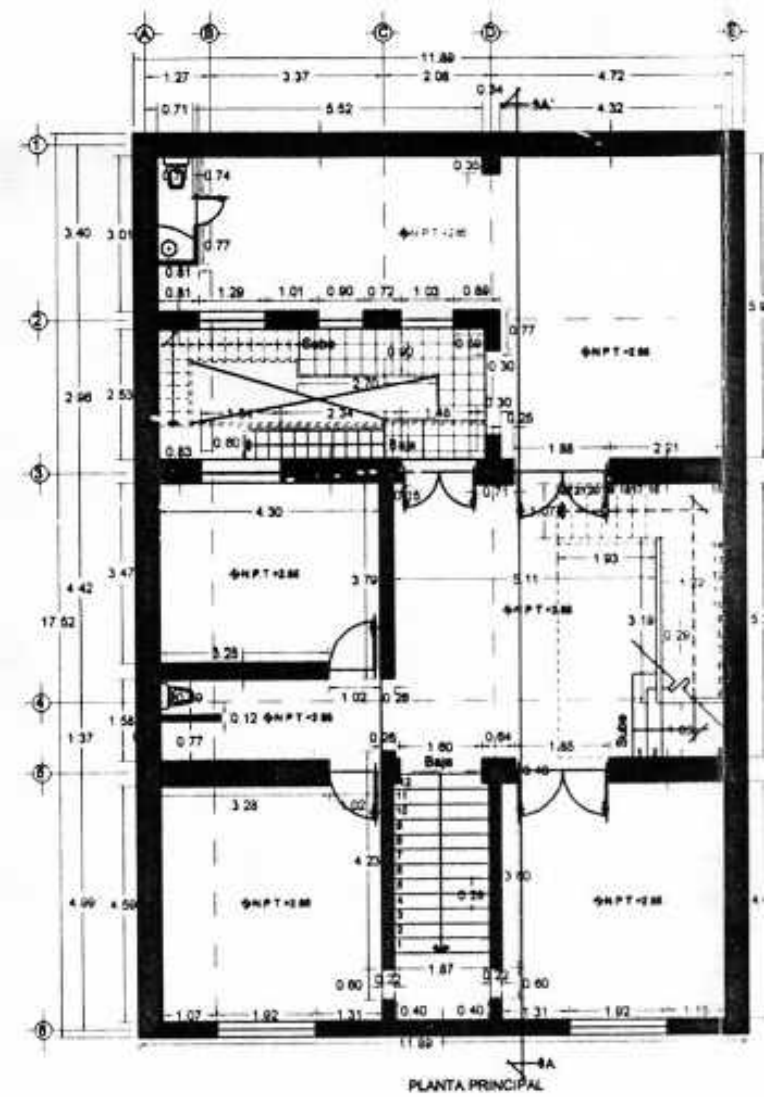
Tipos de terreno para conexión de servicios de agua y drenaje ----- Tipo I y II

Terreno urbano con dureza media que requiere de equipo manual y mecánico para realizar todo tipo de obra.

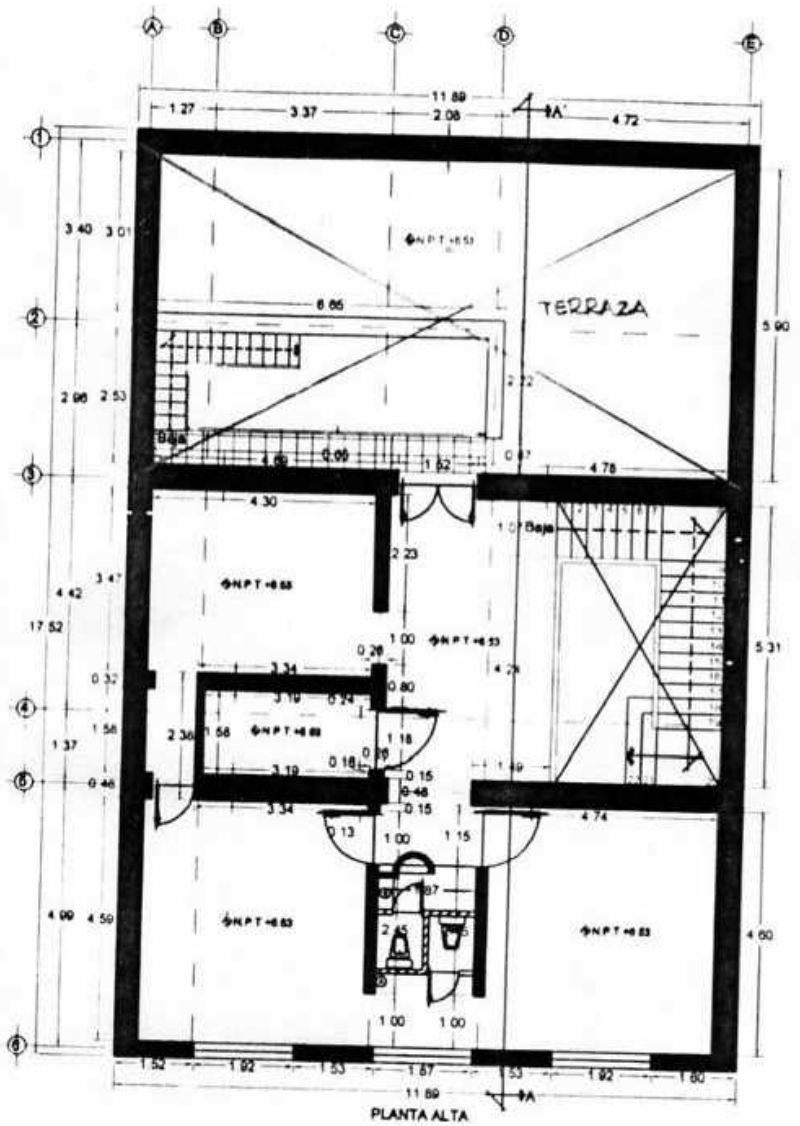
Zona de impacto vial ---- Zona 2

El proyecto arquitectónico original de la casa es el siguiente:





PLANTA BAJA 194.25 m2
PLANTA PRINCIPAL 199.88 m2
PLANTA ALTA 133.8 m2
SUPERFICIE TOTAL 527.93 m2



EVALUACION FINANCIERA.

Haciendo la evaluación financiera del inmueble tenemos lo siguiente:

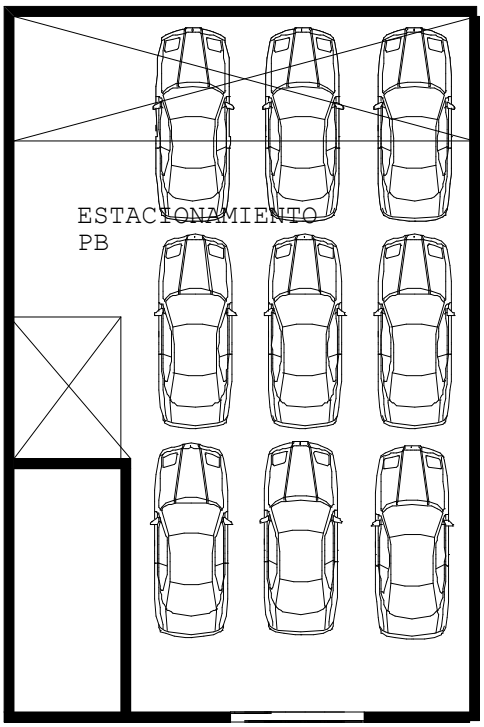
OBRA NUEVA

OPCION 1. Demolición total del inmueble y edificación de obra nueva.

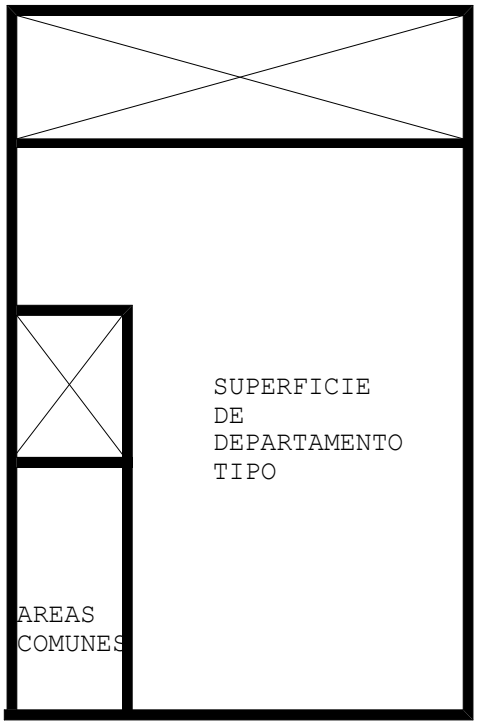
Recordemos que esta opción no es factible de realizar, por tratarse de un inmueble catalogado y que, el objeto de este estudio es el que de alguna forma los desarrolladores busquen dar solución a la conservación y mantenimiento de inmuebles catalogados por su valor histórico y arquitectónico. Sin embargo, tomamos esta opción como un comparativo contra el reciclamiento y la reutilización de

inmuebles, para comparar, entre las diversas opciones, si resulta atractivo o no para el desarrollador el reciclar inmuebles.

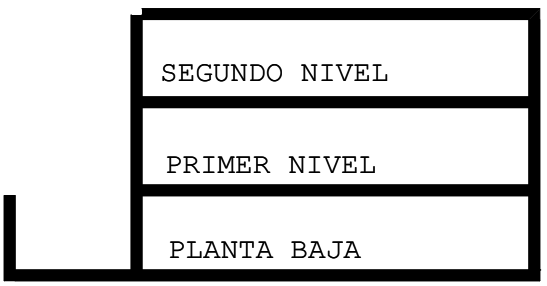
Para este ejemplo se construirán 3 departamentos de 150m2 aproximadamente, y en la planta baja se tendrá el área de estacionamiento para evitar excavaciones por lo reducido del predio. Además, el tamaño del predio nos complica en la colocación de rampas o elevadores para el estacionamiento.



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO NIVELES 1 y 2



CORTE ESQUEMATICO

Para un proyecto nuevo, el precio por metro cuadrado de terreno resulta altísimo, siendo éste de $20, 000.00 por metro cuadrado, por lo que la evaluación para esta solución resulta incosteable. En

este caso, se le está dando un valor muy alto a la construcción, resultado de su valor histórico. El valor de la casa en este caso está representando el 57% del total de los costos. Bajo este esquema, no se dan utilidades.

Para que esta solución fuera factible, el costo del terreno debería estar aproximadamente en $7, 300.00 por metro cuadrado, lo que representan 1.4 millones de pesos, contra los 4 millones a los que se vende. Con estos valores, podríamos obtener una utilidad del 13.4%. (Ver análisis siguiente).

PROYECTO	GUANAJUATO # 199
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	CON DEMOLICION TOTAL, Y EDIFICANDO OBRA NUEVA

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	0	2	1	**3**
Superficie	0	125	150	
Superficie total	0	250	150	**400**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	0	2,068,750	2,482,500	**0**
INGRESOS	0	4,137,500	2,482,500	**6,620,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**13,240**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	3.00	**12,000**
TERRENO					
Adquisicion		20,000	Por metro cuadrado de terreno	200.00	**4,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**220,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	400.00	**20,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**86,270**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	640.00	**166,400**
CONSTRUCCION					**3,450,800**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**26,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	540.00	**140,400**
Estacionamiento		2000	Por metro cuadrado de construcción	200.00	**400,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6200	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**2,480,000**
Circulac. V y H		6200	Por metro cuadrado de construcción	40.00	**248,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**156,400**
COSTO TOTAL					**7,988,570**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					165,500
Comisiones de Venta	4.00%					264,800
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					99,300
Prima Promotor	2.00%					132,400
GASTO TOTAL						**662,000**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,620,000		**100.00%**
Costos		7,988,570		
	Preliminares		45,100	**0.68%**
	Terreno		4,240,000	**64.05%**
	Diseños		86,270	**1.30%**
	Licencias		166,400	**2.51%**
	Construcción		3,450,800	**52.13%**
Gastos		662,000		
	Administración		165,500	**2.50%**
	Ventas		264,800	**4.00%**
	Publicidad		99,300	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		132,400	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**-2,030,570**	**-30.67%**

PROYECTO	GUANAJUATO # 199
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	CON DEMOLICION TOTAL, Y EDIFICANDO OBRA NUEVA

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	0	2	1	**3**
Superficie	0	125	150	
Superficie total	0	250	150	**400**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	0	2,068,750	2,482,500	**0**
INGRESOS	0	4,137,500	2,482,500	**6,620,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**13,240**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	3.00	**12,000**
TERRENO					
Adquisicion		6,500	Por metro cuadrado de terreno	200.00	**1,300,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**71,500**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	400.00	**20,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**86,270**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	640.00	**166,400**
CONSTRUCCION					**3,450,800**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**26,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	540.00	**140,400**
Estacionamiento		2000	Por metro cuadrado de construcción	200.00	**400,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6200	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**2,480,000**
Circulac. V y H		6200	Por metro cuadrado de construcción	40.00	**248,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**156,400**
COSTO TOTAL					**5,140,070**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					165,500
Comisiones de Venta	4.00%					264,800
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					99,300
Prima Promotor	2.00%					132,400
GASTO TOTAL						**662,000**

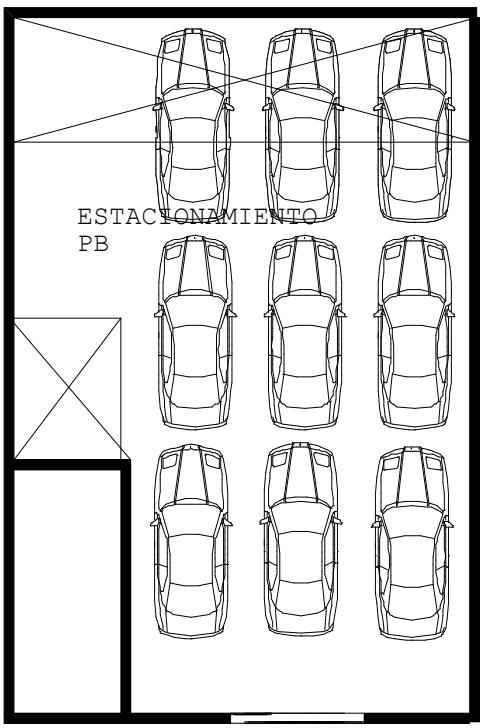
5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,620,000		**100.00%**
Costos		5,140,070		
	Preliminares		45,100	**0.68%**
	Terreno		1,391,500	**21.02%**
	Diseños		86,270	**1.30%**
	Licencias		166,400	**2.51%**
	Construcción		3,450,800	**52.13%**
Gastos		662,000		
	Administración		165,500	**2.50%**
	Ventas		264,800	**4.00%**
	Publicidad		99,300	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		132,400	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**817,930**	**12.36%**

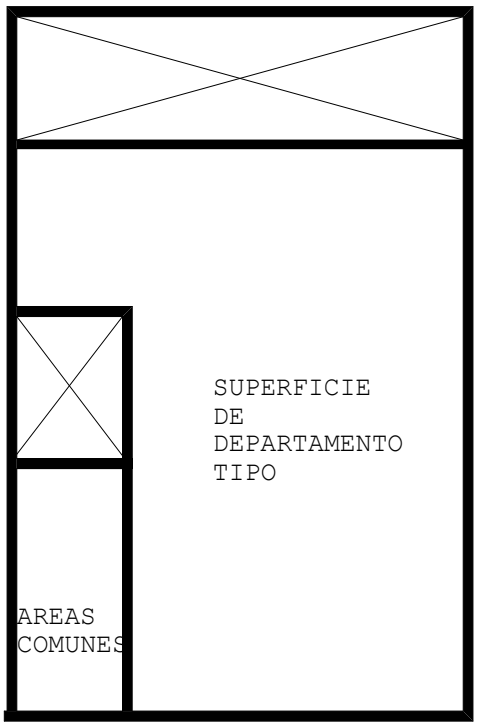
RECICLAMIENTO Y REUTILIZACION

OPCION 2. Demolición total del inmueble manteniendo en pie la fachada.

En este caso, el sistema constructivo para mantener la fachada en pie es muy caro, por lo que los porcentajes de las utilidades resultarán aún más bajo.



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO NIVELES 1 y 2

CORTE ESQUEMATICO

Para este tipo de soluciones es necesario pedir autorización a las autoridades competentes, ya que sólo se autoriza, al parecer, en los casos en los que el inmueble corra algún tipo de riesgo por su estructura. Esta solución se está manejando en varios inmuebles de la colonia Roma y, como sabemos, resulta muy cara.

Así, los costos de construcción resultan muy elevados por todo lo que constructivamente resulta el soportar la fachada, cimentar, y mantener la misma fachada como parte del proyecto. Revisando el análisis financiero preliminar, el valor del inmueble resulta muy alto, con un porcentaje de casi el 49%. Con este valor del inmueble, la utilidad también resulta nula.

Si bajamos al máximo los valores del terreno, manteniendo un precio por metro cuadrado de $7, 000.00, nos resulta una utilidad nula (-3.44%), dado que el costo de construcción para esta solución resulta muy alto.

En las evaluaciones siguientes vemos las dos soluciones, no teniendo en ninguna de ellas una utilidad atractiva para el desarrollador.

PROYECTO	GUANAJUATO # 199
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	MANTENIENDO SOLO LA FACHADA

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	1	2	1	**4**
Superficie	100	100	100	
Superficie total	100	200	100	**400**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,655,000	1,655,000	**0**
INGRESOS	1,655,000	3,310,000	1,655,000	**6,620,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**13,240**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		20,000	Por metro cuadrado de terreno	200.00	**4,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**220,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	400.00	**20,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**109,108**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	640.00	**166,400**
CONSTRUCCION					**4,364,300**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**26,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	540.00	**140,400**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	200.00	**500,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		7950	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**3,180,000**
Circulac. V y H		7950	Por metro cuadrado de construcción	40.00	**318,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**199,900**
COSTO TOTAL					**8,928,908**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					165,500
Comisiones de Venta	4.00%					264,800
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					99,300
Prima Promotor	2.00%					132,400
GASTO TOTAL						**662,000**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,620,000		**100.00%**
Costos		8,928,908		
	Preliminares		49,100	**0.74%**
	Terreno		4,240,000	**64.05%**
	Diseños		109,108	**1.65%**
	Licencias		166,400	**2.51%**
	Construcción		4,364,300	**65.93%**
Gastos		662,000		
	Administración		165,500	**2.50%**
	Ventas		264,800	**4.00%**
	Publicidad		99,300	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		132,400	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**-2,970,908**	**-44.88%**

PROYECTO	GUANAJUATO # 199
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	MANTENIENDO SOLO LA FACHADA

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1-P2	PH	TOTAL
Unidades	1	2	1	**4**
Superficie	100	100	100	
Superficie total	100	200	100	**400**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,655,000	1,655,000	**0**
INGRESOS	1,655,000	3,310,000	1,655,000	**6,620,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**13,240**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		7,000	Por metro cuadrado de terreno	200.00	**1,400,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**77,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	400.00	**20,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**109,108**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	640.00	**166,400**
CONSTRUCCION					**4,364,300**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**26,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	540.00	**140,400**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	200.00	**500,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		7950	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**3,180,000**
Circulac. V y H		7950	Por metro cuadrado de construcción	40.00	**318,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**199,900**
COSTO TOTAL					**6,185,908**

3 GASTOS

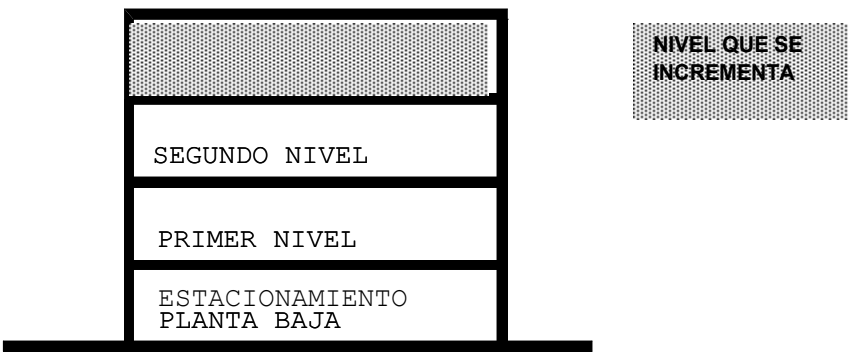
C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					165,500
Comisiones de Venta	4.00%					264,800
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					99,300
Prima Promotor	2.00%					132,400
GASTO TOTAL						**662,000**

5 RESULTADOS PROFORMA

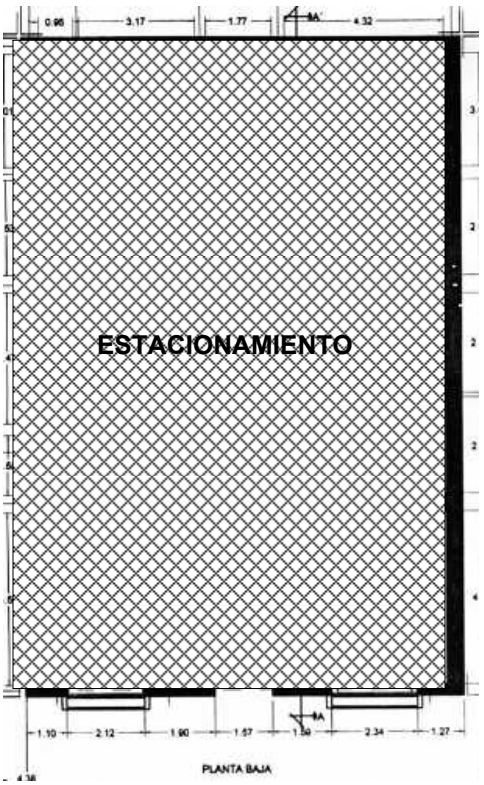
RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,620,000		**100.00%**
Costos		6,185,908		
	Preliminares		49,100	**0.74%**
	Terreno		1,497,000	**22.61%**
	Diseños		109,108	**1.65%**
	Licencias		166,400	**2.51%**
	Construcción		4,364,300	**65.93%**
Gastos		662,000		
	Administración		165,500	**2.50%**
	Ventas		264,800	**4.00%**
	Publicidad		99,300	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		132,400	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**-227,908**	**-3.44%**

OPCION 3. Rescatar la casa como está, reforzando la estructura, cambiando instalaciones, arreglando el proyecto para hacer departamentos, e incrementando un nivel en azotea.

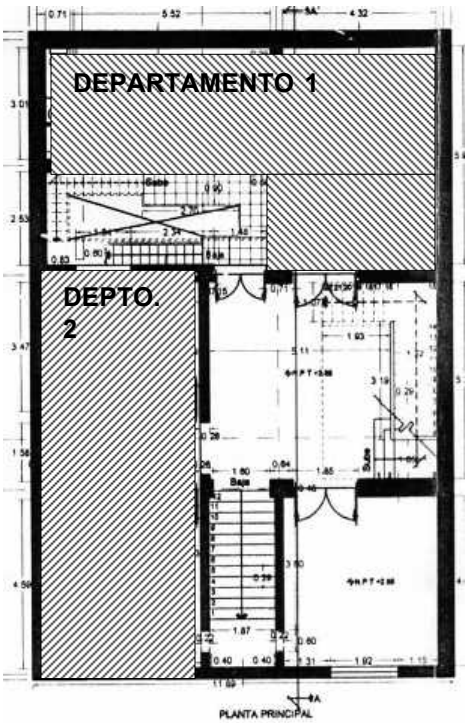
En este caso si se aplica de una manera real la reutilización de espacios, que, como vemos, puede llegar a ser una buena opción para los desarrolladores estudiando bien el inmueble, los cambios que se le pueden hacer, etc.



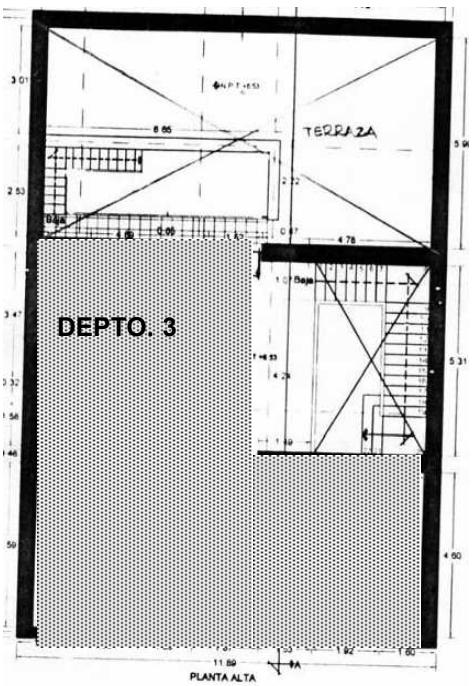
CORTE ESQUEMATICO



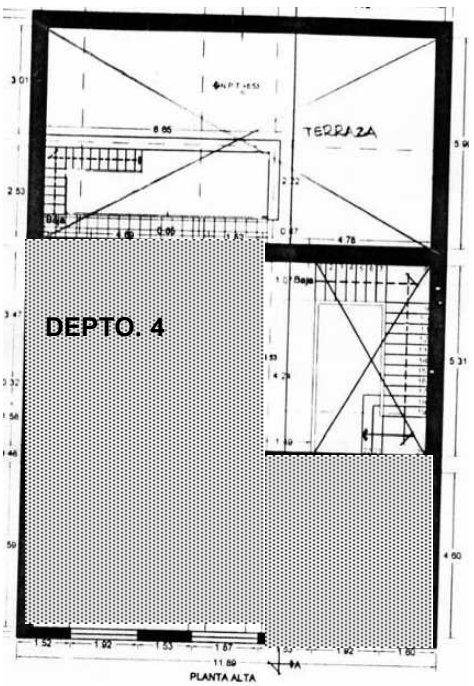
PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL



TERCER NIVEL

En este último caso, el costo de construcción resulta mucho mas bajo que en las opciones anteriores, aunque el costo del terreno sigue estando muy arriba, dado que se le está dando valor a la propiedad. Esta opción presenta ya una utilidad nula (-5.47%), a un precio por metro cuadrado de $20,000.00, lo que nos confirma que el propietario busca vender el inmueble para su reutilización, y no con otros fines. Podríamos en un momento dado incrementar la utilidad, negociando un poco el costo del inmueble. Bajando el costo por metro cuadrado para incrementar utilidades atractivas, éste nos resulta de $13, 000.00, para obtener utilidades del 16.84%. En este caso vemos que la reutilización del inmueble le da un mayor valor a la propiedad.

PROYECTO	**GUANAJUATO # 199**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**REUTILIZANDO LA CASA, ACONDICIONANDO LOS ESPACIOS Y HACIENDO DEPARTAMENTOS, INCREMENTANDO UN NIVEL**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos P-1	P-2	PH	TOTAL
Unidades	2	1	1	**4**
Superficie	100	100	100	
Superficie total	200	100	100	**400**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,655,000	1,655,000	**0**
INGRESOS	3,310,000	1,655,000	1,655,000	**6,620,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**13,240**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		20,000	Por metro cuadrado de terreno	200.00	**4,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**220,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	400.00	**20,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**45,485**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	640.00	**166,400**
CONSTRUCCION					**1,819,400**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**26,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1500	Por metro cuadrado de construcción	200.00	**300,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		3200	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**1,280,000**
Circulac. V y H		3200	Por metro cuadrado de construcción	40.00	**128,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**85,400**
COSTO TOTAL					**6,320,385**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	% Costo totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					165,500
Comisiones de Venta	4.00%					264,800
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					99,300
Prima Promotor	2.00%					132,400
GASTO TOTAL						**662,000**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,620,000		**100.00%**
Costos		6,320,385		
	Preliminares		49,100	**0.74%**
	Terreno		4,240,000	**64.05%**
	Diseños		45,485	**0.69%**
	Licencias		166,400	**2.51%**
	Construcción		1,819,400	**27.48%**
Gastos		662,000		
	Administración		165,500	**2.50%**
	Ventas		264,800	**4.00%**
	Publicidad		99,300	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		132,400	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**-362,385**	**-5.47%**

PROYECTO	**GUANAJUATO # 199**
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	REUTILIZANDO LA CASA, ACONDICIONANDO LOS ESPACIOS Y HACIENDO DEPARTAMENTOS, INCREMENTANDO UN NIVEL

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

DATOS PARA EVALUACION

Uso de Suelo **H/4/25/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos P-1	P-2	PH	TOTAL
Unidades	2	1	1	**4**
Superficie	100	100	100	
Superficie total	200	100	100	**400**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,655,000	1,655,000	1,655,000	**0**
INGRESOS	3,310,000	1,655,000	1,655,000	**6,620,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**13,240**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		13,000	Por metro cuadrado de terreno	200.00	**2,600,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**143,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	400.00	**20,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**45,485**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	640.00	**166,400**
CONSTRUCCION					**1,819,400**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**26,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1500	Por metro cuadrado de construcción	200.00	**300,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		3200	Por metro cuadrado de construcción	400.00	**1,280,000**
Circulac. V y H		3200	Por metro cuadrado de construcción	40.00	**128,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**85,400**
COSTO TOTAL					**4,843,385**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					165,500
Comisiones de Venta	4.00%					264,800
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					99,300
Prima Promotor	2.00%					132,400
GASTO TOTAL						**662,000**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		6,620,000		**100.00%**
Costos		4,843,385		
	Preliminares		49,100	**0.74%**
	Terreno		2,763,000	**41.74%**
	Diseños		45,485	**0.69%**
	Licencias		166,400	**2.51%**
	Construcción		1,819,400	**27.48%**
Gastos		662,000		
	Administración		165,500	**2.50%**
	Ventas		264,800	**4.00%**
	Publicidad		99,300	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		132,400	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses			
Utilidad antes de Impuestos			**1,114,615**	**16.84%**

Resumiendo las tres opciones anteriores tenemos:

	OPCION 1	**OPCION 2**	**OPCION 3**
Restricciones	Demolición total y edificación de obra nueva	Demolición de la casa, manteniendo fachada y primera crujía	Manteniendo planta original, reforzando estructura y aumentando 1 nivel
Superficie de terreno	200 m2	200 m2	200 m2
Restricciones	Altura máxima 4 niveles, 25% área libre	Altura máxima 4 niveles, 25% área libre	Altura máxima 4 niveles, 25% área libre
Numero de niveles	3 niveles de departamentos y planta baja de estacionamiento	3 niveles de departamentos y planta baja de estacionamiento	3 niveles de departamentos y planta baja de estacionamiento
Superficie construida (vendible)	400 m2	400 m2	400 m2
Superficie total construida	600 m2	600 m2	600 m2
Precio por m2 al que se vende el terreno	$20, 000.00		
Precio al que se vende	$4, 000,000.00		
Ingresos por ventas en pesos	6.62 millones	6.62 millones	6.62 millones
Costos y gastos	8.65 millones	9.6 millones	7.0 millones
Porcentaje del valor del terreno	64.05%	64.05%	64.05%
Utilidad	-30.67%	-44.88%	-5.47%
Precio por metro cuadrado al que se tendría que ofertar	$6, 500.00	$7, 000.00	$13, 000.00
Precio al que se debía ofertar para esta opción de desarrollo.	$1, 300,000	$1, 400,000	$2, 600,000
Costos y gastos	5.7 millones	6.8 millones	5.5 millones
Porcentaje de valor del terreno al que resulta negocio	21.02%	22.61%	41.74%
Utilidad	12.36%	-3.44%	16.84%
Valor del terreno	Para cualquiera de las opciones, el valor del terreno resulta demasiado alto, lo que nos confirma que la colonia Roma maneja valores muy por encima de lo que el mercado nos señala. Los valores de los terrenos están sobrevaluados. Si buscamos un precio promedio del terreno, conforme a estas tres opciones, éste estaría en un valor máximo de $13,000.00/m2, y mínimo de $6, 500.00 aproximadamente contra los $20, 000.00 a los que se oferta.		
Conclusiones	Esta opción solo fue un comparativo contra las demás. No resultó negocio.	Es la peor opción para este predio. No resultan utilidades.	Esta resulta la mejor opción con mayores utilidades de negocio.

3. CHIHUAHUA # 216

Ubicado en la colonia Roma Norte, con CP. 06700. Predio en esquina, desde hace mas de 10 años con un uso de suelo para oficinas, le corresponde de acuerdo al SIG un uso de suelo habitacional mixto, HM8/40/90, con una superficie máxima de construcción de 2179.2m2. Por vialidad, por estar en esquina con el Eje 2 Pte. Monterrey, le corresponde un uso de suelo HO6/40/90.

Es una casa grande, muy antigua, de hace alrededor de 100 años, bastante bien conservada, que muestra la arquitectura de su época y, desde luego, vale la pena conservar. En la planta baja se encuentran los servicios. El acceso principal muestra una escalinata para subir al primer nivel, llegando a un vestíbulo con doble altura. Las recámaras se comunican unas con otras. Los pisos y los acabados son originales.

Este inmueble, por su uso de suelo HO y sus características arquitectónicas, podría usarse como restaurante, café, librería, etc., mas que darle un uso habitacional. Para efectos de este estudio, se planteará el edificio para departamentos de tipo habitacional, y no para ningún uso comercial.

Según la consulta realizada con personas de la SEDUVI, este predio, por estar catalogado por el INBA, aún cuando tenga un uso de suelo HM8/40/90, no se permitirá la edificación de tantos niveles por destruir la importancia y arquitectura del inmueble, además, los edificios de junto están también catalogados y no presentan más de 3 niveles de construcción, por lo que será muy difícil que permitieran incrementar el número de niveles en este predio. Posiblemente en alguna zona que ahora se maneja de estacionamiento, si el porcentaje de área libre permitido nos es suficiente, pudiera plantearse la construcción de algún edificio adicional que, de acuerdo a lo que se comentó en la consulta con SEDUVI, éste sería muy difícil que pudiera tener más de cuatro niveles, por la altura que tienen los inmuebles contiguos, a pesar de que el uso de suelo nos permite de 6 a 8 niveles por zonificación y vialidad.

Como análisis en este inmueble se analizarán las siguientes opciones:

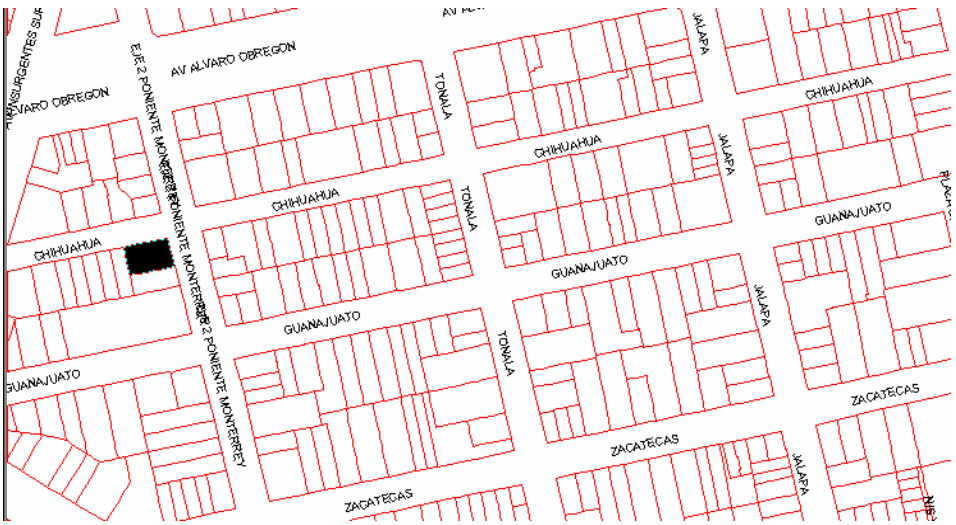
1. Primeramente, al igual que en los inmuebles anteriores, como si se demoliera el inmueble en su totalidad, no importando fachadas, etc., para poder tener un comparativo contra las otras opciones. Se verá así mismo, para que el negocio resulte atractivo, cual deberá ser, para esta opción, el valor del terreno y cuánto podríamos ofertar por él.

2. En segundo lugar, manteniendo el inmueble tal y como está, haciendo departamentos e incrementando una construcción de cuatro niveles en la zona que actualmente tiene estacionamiento.

3. Por último, manteniendo únicamente la fachada y demoliendo la totalidad del inmueble, incrementando dos niveles, sin afectar la primera crujía, construyendo parte del estacionamiento.

4:39PM

28 4:43PM


AV ALVARO OBREGON
EJE 2 PONIENTE MONTERREY
TONALA
JALAPA
CHIHUAHUA
GUANAJUATO
ZACATECAS

Zonificación.

Uso de suelo permitido:

Habitacional mixto.

Altura máxima:

8 niveles.

Porcentaje mínimo de área libre:

40%.

Superficie mínima de vivienda:

90m2.

Superficie máxima de construcción:

2, 179.2 m2 * sujeta a restricciones.

* A la superficie máxima de construcción se deberá revisar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones a la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

Normas particulares:

EN CORREDORES CON USO HM (HABITACIONAL MIXTO) NO SE PERMITEN BARES, CERVECERÍAS, VIDEO BARES, CANTINAS Y CENTROS NOCTURNOS.

Normas por ordenación:

Normas generales:

No aplica.

Normas por vialidad:

Vialidad eje 2 Pte. Monterrey. De viaducto Miguel Alemán a Av. Chapultepec.

HO 6/40/90

Uso de suelo permitido:

Habitacional con oficinas.

Altura máxima:

6 niveles.

Porcentaje mínimo de área libre:

40%.

Superficie mínima de vivienda:

90m2.

Superficie máxima de construcción:

1, 634.4 m2 * sujeta a restricciones.

HM

HABITACIONAL MIXTO

ESTABLECIDOS EN 1997		
HABITACIÓN	**VIVIENDA**	**VIVIENDA**
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Mercado
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles
		Gasolineras y verificentros
	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio
	TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria
		Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas
	TIENDAS DE SERVICIOS	Baños públicos
		Gimnasios y adiestramiento físico
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos
		Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería
	ADMINISTRACIÓN	Oficinas, despachos y consultorios
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares
		Bancos y casas de cambio
	CENTROS DE SALUD	Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías
	EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos
		Escuelas primarias
	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas
		Escuelas secundarias y secundarias técnicas
	EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre

Áreas de actuación:

AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, APLICA NORMA 4 DE AREAS DE ACTUACION.

(Ver Norma 4 en el capítulo 4, inciso 4.4 de este documento).

Características patrimoniales:

Inmueble catalogado por el instituto nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Inmueble catalogado o considerado con valor artístico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). A todos los casos les aplica la norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen técnico según sea el caso, en la dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y además se aplican los siguientes criterios de intervención: (Ver *Normas de Conservación e Intervención en Inmuebles Patrimoniales* en el capítulo 6 inciso 6.2 de este documento).

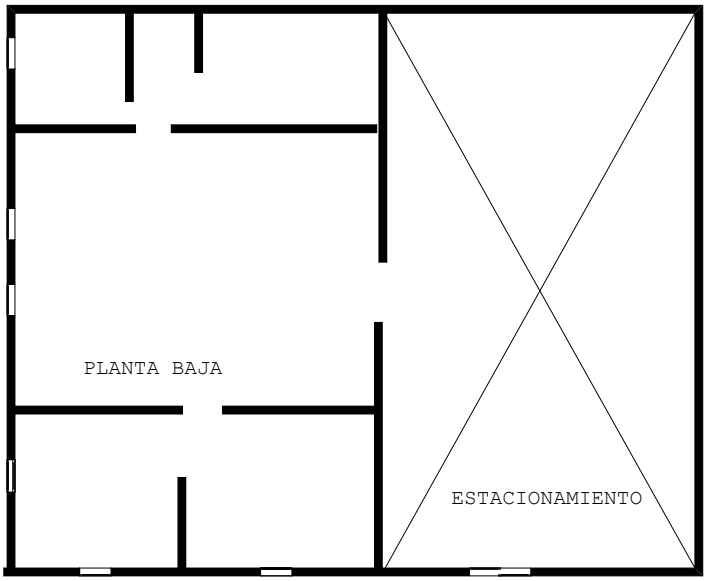
Factibilidades de uso de suelo, servicios de agua, drenaje, vialidad y medio ambiente:

Tipos de terreno para conexión de servicios de agua y drenaje ----- Tipo I y II

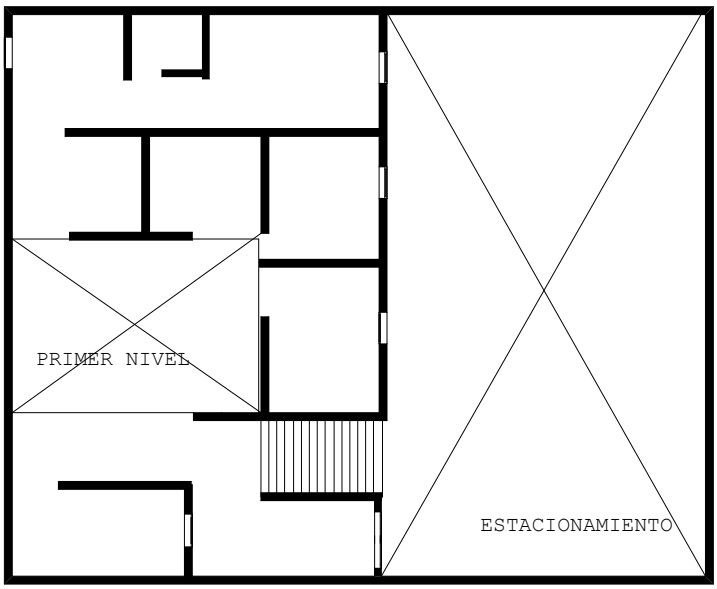
Terreno urbano con dureza media que requiere de equipo manual y mecánico para realizar todo tipo de obra.

Zona de impacto vial ---- Zona 2

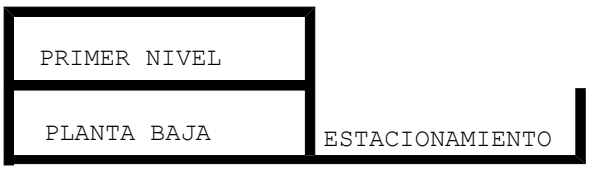
No se tuvo acceso al proyecto arquitectónico original de la casa, sin embargo, a grandes rasgos es el siguiente:



PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL



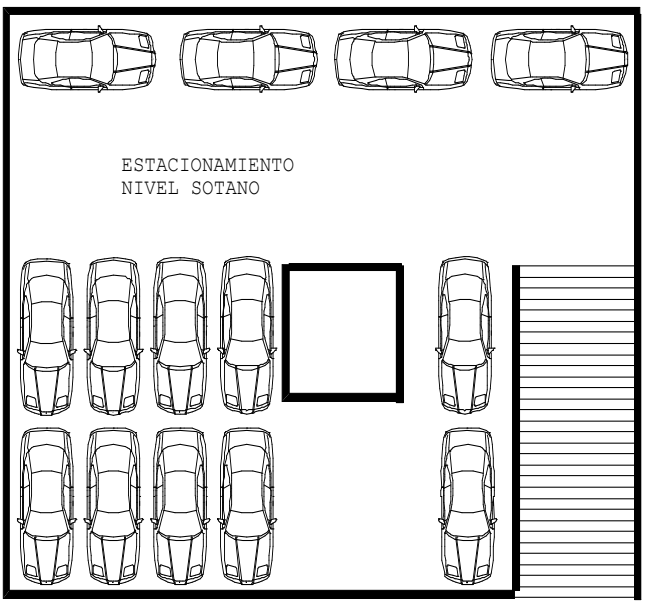
CORTE ESQUEMATICO

ANALISIS FINANCIERO

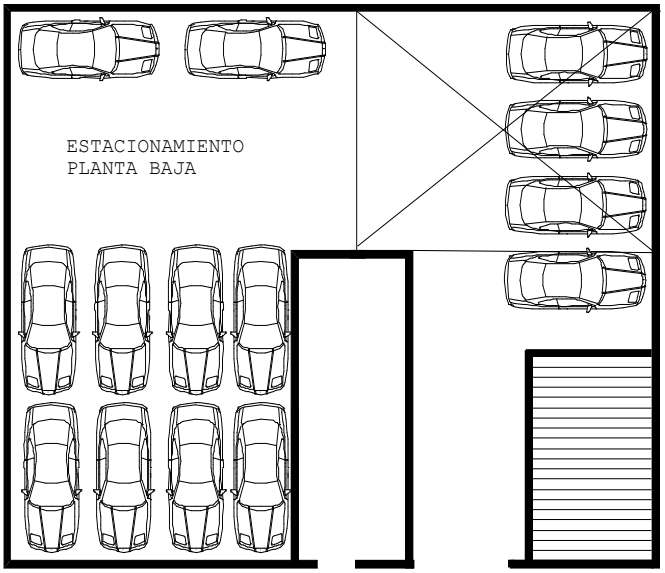
OBRA NUEVA

OPCION 1. Demolición total y edificación de obra nueva.

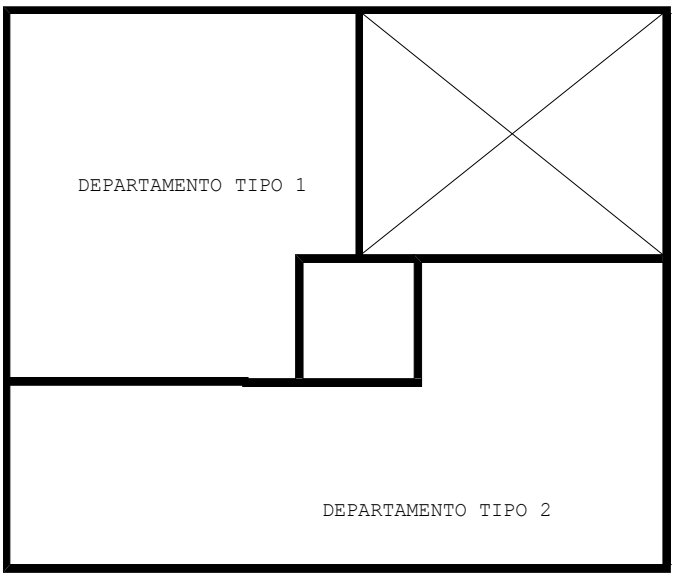
En este caso se hará conforme al uso de suelo por zonificación en el que se autorizan hasta 8 niveles de construcción.



SOTANO DE ESTACIONAMIENTO



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO

CORTE ESQUEMATICO

PROYECTO	CHIHUAHUA # 216
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	CON DEMOLICION TOTAL, Y EDIFICANDO OBRA NUEVA

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

USO DE SUELO **HM/8/40/90** POR VIALIDAD **HO/6/40/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1 a P6	PH	TOTAL
Unidades	0	14	2	**16**
Superficie	90	120	130	
Superficie total	0	1,680	260	**1,940**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,489,500	1,986,000	2,151,500	**0**
INGRESOS	0	27,804,000	4,303,000	**32,107,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**64,214**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**96,321**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	16.00	**64,000**
TERRENO					
Adquisicion		17,621	Por metro cuadrado de terreno	454.00	**8,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**440,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	1940.00	**97,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**393,918**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	2734.00	**710,840**
CONSTRUCCION					**15,756,720**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	1940.00	**126,100**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	628.00	**163,280**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	600.00	**1,500,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6200	Por metro cuadrado de construcción	1940.00	**12,028,000**
Circulac. V y H		6200	Por metro cuadrado de construcción	194.00	**1,202,800**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**736,540**
COSTO TOTAL					**25,623,013**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					802,675
Comisiones de Venta	4.00%					1,284,280
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					481,605
Prima Promotor	2.00%					642,140
GASTO TOTAL						**3,210,700**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		32,107,000		**100.00%**
Costos		25,623,013		
	Preliminares		224,535	**0.70%**
	Terreno		8,537,000	**26.59%**
	Diseños		393,918	**1.23%**
	Licencias		710,840	**2.21%**
	Construcción		15,756,720	**49.08%**
Gastos		3,210,700		
	Administración		802,675	**2.50%**
	Ventas		1,284,280	**4.00%**
	Publicidad		481,605	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		642,140	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses		0	
Utilidad antes de Impuestos			**3,273,287**	**10.19%**

Aunque un poco bajas, en este caso si hay utilidades edificando 8 niveles. Aquí vemos que el valor del inmueble está dado por el número de niveles que por uso de suelo se pueden construir en él, sin considerar el inmueble catalogado que existe allí y los niveles de construcción de los edificios vecinos. De acuerdo con la consulta realizada ante autoridades de SEDUVI, por la ubicación del predio, y las alturas de los edificios vecinos, allí no podrán permitir la edificación de más de 4 niveles. El costo del terreno para esta solución resulta un poco alto, sin embargo podría ajustarse con el propietario. Con los precios que se tienen y los niveles autorizados por el uso de suelo, logramos, demoliendo el inmueble, una utilidad del 10.19% antes de impuestos, con un precio por metro cuadrado de $17, 620.00. Para lograr una utilidad atractiva para el desarrollador y el inversionista, el predio deberá tener un precio por metro cuadrado de $13, 400.00, para obtener utilidades del 16.49%.

El valor del predio está dado sin considerar su valor histórico, pues recordemos que para este ejercicio únicamente se está considerando la demolición del inmueble como comparativo contra las otras soluciones, sabiendo que esta opción para este tipo de inmuebles no es factible de desarrollar.

PROYECTO	CHIHUAHUA # 216
Fecha:	4-nov-2006
Versión:	CON DEMOLICION TOTAL, Y EDIFICANDO OBRA NUEVA

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

USO DE SUELO **HM/8/40/90** POR VIALIDAD **HO/6/40/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	PB	Departamentos P1 a P6	PH	TOTAL
Unidades	0	14	2	**16**
Superficie	90	120	130	
Superficie total	0	1,680	260	**1,940**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	1,489,500	1,986,000	2,151,500	**0**
INGRESOS	0	27,804,000	4,303,000	**32,107,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**64,214**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**96,321**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	16.00	**64,000**
TERRENO					
Adquisicion		13,400	Por metro cuadrado de terreno	454.00	**6,083,600**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**334,598**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	1940.00	**97,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**393,918**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	2734.00	**710,840**
CONSTRUCCION					**15,756,720**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	1940.00	**126,100**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	628.00	**163,280**
Estacionamiento		2500	Por metro cuadrado de construcción	600.00	**1,500,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		6200	Por metro cuadrado de construcción	1940.00	**12,028,000**
Circulac. V y H		6200	Por metro cuadrado de construcción	194.00	**1,202,800**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**736,540**
COSTO TOTAL					**23,601,211**

3 GASTOS

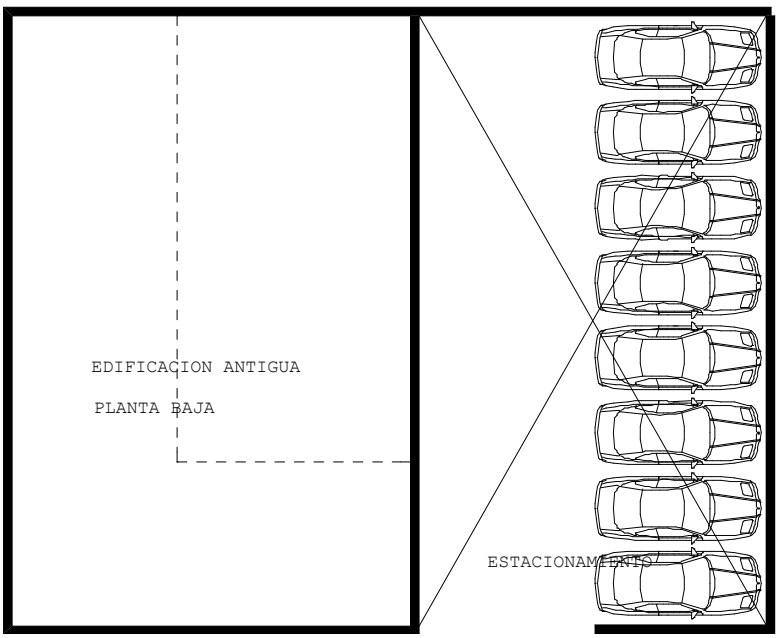
C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					802,675
Comisiones de Venta	4.00%					1,284,280
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					481,605
Prima Promotor	2.00%					642,140
GASTO TOTAL						**3,210,700**

5 RESULTADOS PROFORMA

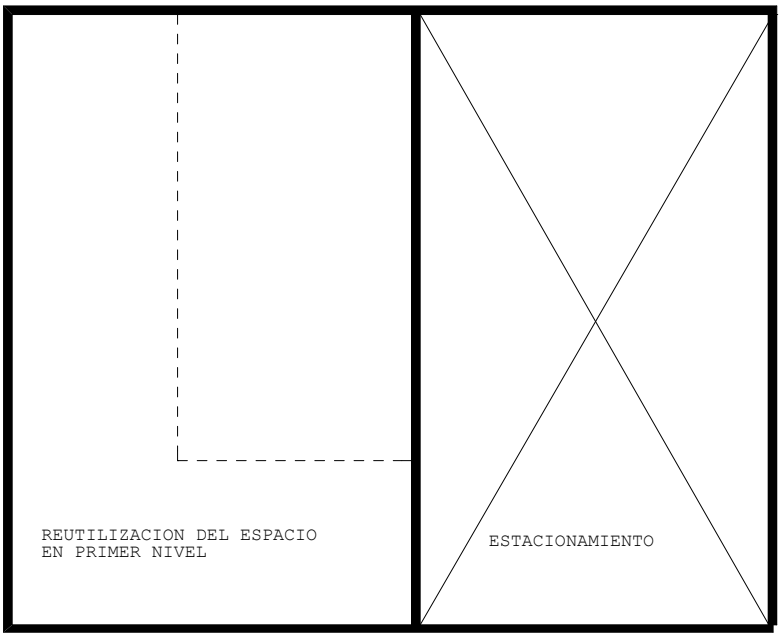
RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		32,107,000		**100.00%**
Costos		23,601,211		
	Preliminares		224,535	**0.70%**
	Terreno		6,515,198	**20.29%**
	Diseños		393,918	**1.23%**
	Licencias		710,840	**2.21%**
	Construcción		15,756,720	**49.08%**
Gastos		3,210,700		
	Administración		802,675	**2.50%**
	Ventas		1,284,280	**4.00%**
	Publicidad		481,605	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		642,140	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses		0	
Utilidad antes de Impuestos			**5,295,089**	**16.49%**

REUTILIZACION Y RECICLAMIENTO

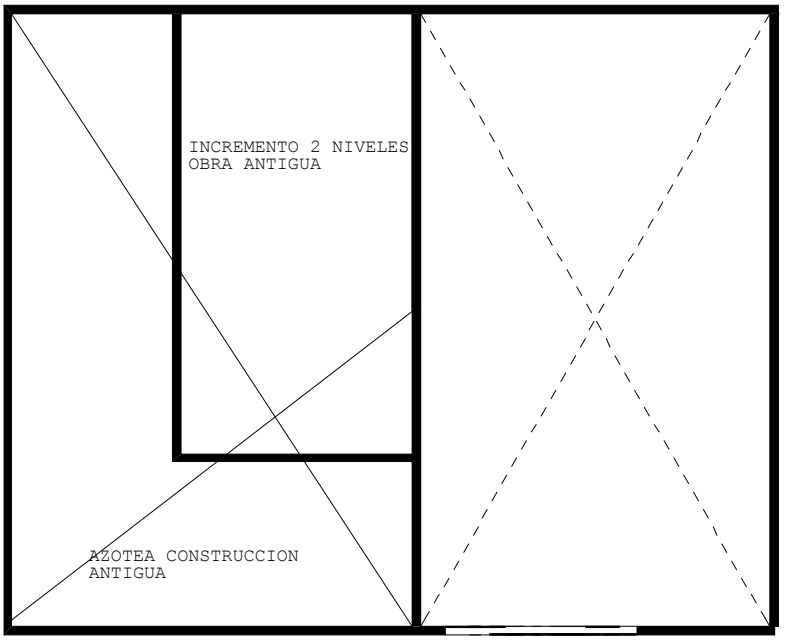
OPCION 2. Manteniendo el edificio y edificando, incrementando 2 niveles en una parte del edificio, manteniendo en ambas fachadas las 2 primeras crujías.



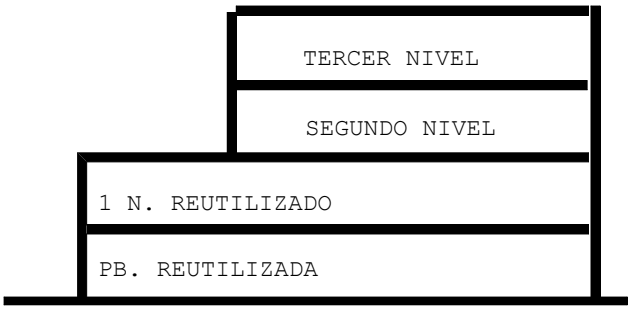
PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL



PLANTA TIPO
NIVELES 3 Y 4



CORTE ESQUEMATICO

En este caso las plantas del segundo y tercer nivel tienen una superficie aproximada de 160m2 cada una, contra la superficie de planta baja y primer nivel que tienen cada una 314m2 aproximados.

Habrá que reforzar la estructura en la parte en la que se incrementarán los dos niveles adicionales.

PROYECTO	**CHIHUAHUA # 216**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**MANTENIENDO EL EDIFICIO TAL Y COMO ESTA, REUTILIZANDO EL INTERIOR PARA HACER DEPARTAMENTOS, INCREMENTANDO SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DEJANDO LIBRES LAS 2 PRIMERAS CRUJIAS.**

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

DATOS PARA EVALUACION

USO DE SUELO **HM/8/40/90** POR VIALIDAD **HO/6/40/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1	P2-3	TOTAL
Unidades	2	2	2	**6**
Superficie	160	160	160	
Superficie total	320	320	320	**960**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	2,648,000	2,648,000	2,648,000	**0**
INGRESOS	5,296,000	5,296,000	5,296,000	**15,888,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**31,776**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**47,664**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	6.00	**24,000**
TERRENO					
Adquisicion		17,621	Por metro cuadrado de terreno	454.00	**8,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**440,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	960.00	**48,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**130,434**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	1476.00	**383,760**
CONSTRUCCION					**5,217,340**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	960.00	**62,400**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1500	Por metro cuadrado de construcción	420.00	**630,000**
Eleva coches		4	Pieza	70000.00	**280,000**
Edificacion Dptos		3800	Por metro cuadrado de construcción	960.00	**3,648,000**
Circulac. V y H		3800	Por metro cuadrado de construcción	96.00	**364,800**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**232,140**
COSTO TOTAL					**14,322,973**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	% Costo totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					397,200
Comisiones de Venta	4.00%					635,520
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					238,320
Prima Promotor	2.00%					317,760
GASTO TOTAL						**1,588,800**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA					
Ventas		15,888,000		**100.00%**	
Costos		14,322,973			
	Preliminares		103,440	**0.65%**	
	Terreno		8,488,000	**53.42%**	
	Diseños		130,434	**0.82%**	
	Licencias		383,760	**2.42%**	
	Construcción		5,217,340	**32.84%**	
Gastos		1,588,800			15,911,773
	Administración		397,200	**2.50%**	
	Ventas		635,520	**4.00%**	
	Publicidad		238,320	**1.50%**	
	Admon.Obra		0	**0.00%**	
	Prima Prom.		317,760	**2.00%**	
Gasto Financiero		0			
	Contratación		0		
	Intereses		0		
Utilidad antes de Impuestos			**-23,773**	**-0.15%**	

Con este esquema no se tienen utilidades, siendo ésta del -0.15%, con un precio por metro cuadrado de $17, 620.00. Bajo este esquema, para que el negocio resulte atractivo, el precio del terreno deberá estar en $12, 500.00, teniendo un precio de 5.6 millones de pesos contra los 8 millones a los que se vende, logrando utilidades del 16.8%.

En este caso, la reutilización de inmuebles resulta nuevamente una buena opción para los desarrolladores, pudiendo dar además un mayor valor al inmueble.

PROYECTO	**CHIHUAHUA # 216**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**MANTENIENDO EL EDIFICIO TAL Y COMO ESTA, REUTILIZANDO EL INTERIOR PARA HACER DEPARTAMENTOS, INCREMENTANDO SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DEJANDO LIBRES LAS 2 PRIMERAS CRUJIAS.**

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

DATOS PARA EVALUACION

USO DE SUELO **HM/8/40/90** POR VIALIDAD **HO/6/40/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P1	P2-3	TOTAL
Unidades	2	2	2	**6**
Superficie	160	160	160	
Superficie total	320	320	320	**960**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	2,648,000	2,648,000	2,648,000	**0**
INGRESOS	5,296,000	5,296,000	5,296,000	**15,888,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**31,776**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**47,664**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	6.00	**24,000**
TERRENO					
Adquisicion		12,000	Por metro cuadrado de terreno	454.00	**5,448,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**299,640**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	960.00	**48,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	2.50%		Del costo de construcción		**130,434**
LICENCIAS Y PERMISOS		260	Por metro cuadrado de construcción	1476.00	**383,760**
CONSTRUCCION					**5,217,340**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	960.00	**62,400**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1500	Por metro cuadrado de construcción	420.00	**630,000**
Eleva coches		4	Pieza	70000.00	**280,000**
Edificacion Dptos		3800	Por metro cuadrado de construcción	960.00	**3,648,000**
Circulac. V y H		3800	Por metro cuadrado de construcción	96.00	**364,800**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**232,140**
COSTO TOTAL					**11,630,614**

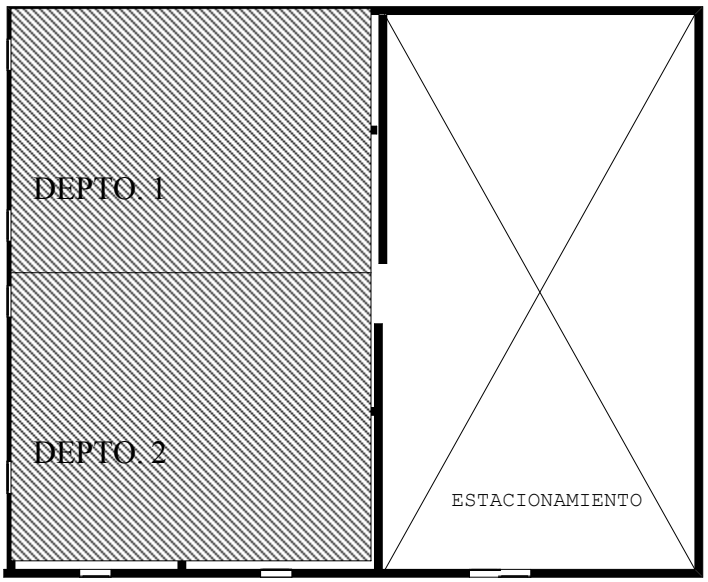
3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción	totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%					397,200
Comisiones de Venta	4.00%					635,520
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%					238,320
Prima Promotor	2.00%					317,760
GASTO TOTAL						**1,588,800**

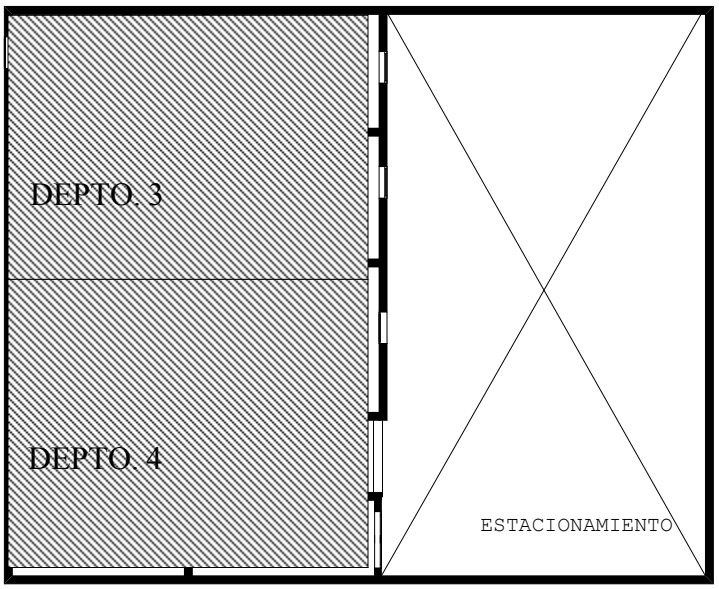
5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA					
Ventas		15,888,000		**100.00%**	
Costos		11,630,614			
	Preliminares		103,440	**0.65%**	
	Terreno		5,795,640	**36.48%**	
	Diseños		130,434	**0.82%**	
	Licencias		383,760	**2.42%**	
	Construcción		5,217,340	**32.84%**	
Gastos		1,588,800			13,219,414
	Administración		397,200	**2.50%**	
	Ventas		635,520	**4.00%**	
	Publicidad		238,320	**1.50%**	
	Admon.Obra		0	**0.00%**	
	Prima Prom.		317,760	**2.00%**	
Gasto Financiero		0			
	Contratación		0		
	Intereses		0		
Utilidad antes de Impuestos			**2,668,587**	**16.80%**	

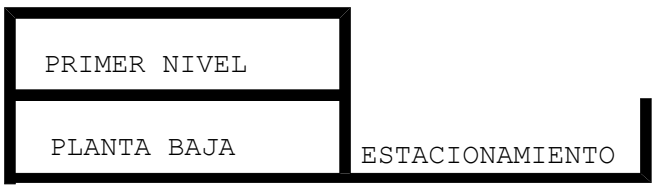
OPCION 3. Reutilizando el interior del inmueble, acondicionando los espacios para lograr dos departamentos por nivel.



PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL



CORTE ESQUEMATICO

En este caso, aunque la obra resulte mas económica que en los casos anteriores, el precio del inmueble para este esquema es muy alto.

Reutilizando los espacios y haciendo en cada nivel dos departamentos, la utilidad nos resulta nula, siendo de -24.8%, en el precio en el que nos venden el inmueble por metro cuadrado de $17, 621.00. Las utilidades se logran dando un precio por metro cuadrado de $8, 500.00, resultando un precio del terreno de casi 3.9 millones de pesos y unas utilidades del 19.15%.

PROYECTO	**CHIHUAHUA # 216**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**MODIFICAR LOS INTERIORES, LOGRANDO 2 DEPARTAMENTOS POR NIVEL.**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

USO DE SUELO **HM/8/40/90** POR VIALIDAD **HO/6/40/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P-1	PH	TOTAL
Unidades	2	2	0	**4**
Superficie	150	150	0	
Superficie total	300	300	0	**600**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	2,482,500	2,482,500	0	**0**
INGRESOS	4,965,000	4,965,000	0	**9,930,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**29,790**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		17,621	Por metro cuadrado de terreno	454.00	**8,000,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**440,000**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	600.00	**30,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	3.00%		Del costo de construcción		**75,069**
LICENCIAS Y PERMISOS		270	Por metro cuadrado de construcción	1080.00	**291,600**
CONSTRUCCION					**2,502,300**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	600.00	**39,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1500	Por metro cuadrado de construcción	420.00	**630,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		2600	Por metro cuadrado de construcción	600.00	**1,560,000**
Circulac. V y H		2600	Por metro cuadrado de construcción	60.00	**156,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**117,300**
COSTO TOTAL					**11,404,619**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%				248,250
Comisiones de Venta	4.00%				397,200
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%				148,950
Prima Promotor	2.00%				198,600
GASTO TOTAL					**993,000**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		9,930,000		**100.00%**
Costos		11,404,619		
	Preliminares		65,650	**0.66%**
	Terreno		8,470,000	**85.30%**
	Diseños		75,069	**0.76%**
	Licencias		291,600	**2.94%**
	Construcción		2,502,300	**25.20%**
Gastos		993,000		
	Administración		248,250	**2.50%**
	Ventas		397,200	**4.00%**
	Publicidad		148,950	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		198,600	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses		0	
Utilidad antes de Impuestos			**-2,467,619**	**-24.85%**

PROYECTO	**CHIHUAHUA # 216**
Fecha:	**4-nov-2006**
Versión:	**MODIFICAR LOS INTERIORES, LOGRANDO 2 DEPARTAMENTOS POR NIVEL.**

DATOS PARA EVALUACION

NOTA. No se busca en si que el negocio resulte atractivo, sino es solo una comparativa entre sistemas constructivos y el aprovechamiento de la reutilización y rehabilitación de estos espacios que bien vale la pena conservar.

USO DE SUELO **HM/8/40/90** POR VIALIDAD **HO/6/40/90**

1 INGRESOS POR VENTAS

CONCEPTO	Departamentos PB	P-1	PH	TOTAL
Unidades	2	2	0	**4**
Superficie	150	150	0	
Superficie total	300	300	0	**600**
Precio $/m2 Depto	16,550	16,550	16,550	
Precio	2,482,500	2,482,500	0	**0**
INGRESOS	4,965,000	4,965,000	0	**9,930,000**

2 COSTOS

C O N C E P T O	%	Costo/m2	Parámetros	Superficie (m2)	PRESUPUESTO
PRELIMINARES					
Juridicos	0.20%		De ventas totales del desarrollo		**19,860**
Admin.Edificio	0.30%		De ventas totales del desarrollo		**29,790**
Regimen de Condominio		4,000	Por departamento	4.00	**16,000**
TERRENO					
Adquisicion		8,500	Por metro cuadrado de terreno	454.00	**3,859,000**
Escrituracion	5.50%		Del precio de escrituración del terreno		**212,245**
Predial/Imptos		50	Bimestrales en 8 bimestres	600.00	**30,000**
ESTUDIOS Y DISENOS	3.00%		Del costo de construcción		**75,069**
LICENCIAS Y PERMISOS		270	Por metro cuadrado de construcción	1080.00	**291,600**
CONSTRUCCION					**2,502,300**
SP Cia de luz		65	Por metro cuadrado de construcción	600.00	**39,000**
Demolición		260	Por metro cuadrado de demolición	0.00	**0**
Estacionamiento		1500	Por metro cuadrado de construcción	420.00	**630,000**
Eleva coches			Pieza	0.00	**0**
Edificacion Dptos		2600	Por metro cuadrado de construcción	600.00	**1,560,000**
Circulac. V y H		2600	Por metro cuadrado de construcción	60.00	**156,000**
Imprevistos de Obra	5.00%		Del costo de construcción		**117,300**
COSTO TOTAL					**7,035,864**

3 GASTOS

C O N C E P T O	% de ventas	% Costo Construcción totales	Superficie (m2)	Costo/m2	PRESUPUESTO
Administracion Central	2.50%				248,250
Comisiones de Venta	4.00%				397,200
Publicidad y Gastos de Venta	1.50%				148,950
Prima Promotor	2.00%				198,600
GASTO TOTAL					**993,000**

5 RESULTADOS PROFORMA

RESULTADOS PROFORMA				
Ventas		9,930,000		**100.00%**
Costos		7,035,864		
	Preliminares		65,650	**0.66%**
	Terreno		4,101,245	**41.30%**
	Diseños		75,069	**0.76%**
	Licencias		291,600	**2.94%**
	Construcción		2,502,300	**25.20%**
Gastos		993,000		
	Administración		248,250	**2.50%**
	Ventas		397,200	**4.00%**
	Publicidad		148,950	**1.50%**
	Admon.Obra		0	**0.00%**
	Prima Prom.		198,600	**2.00%**
Gasto Financiero		0		
	Contratación		0	
	Intereses		0	
Utilidad antes de Impuestos			**1,901,136**	**19.15%**

Resumiendo las tres opciones anteriores tenemos:

	OPCION 1	**OPCION 2**	**OPCION 3**
Restricciones	Demolición total y edificación de obra nueva	Modificando la planta original, manteniendo las fachadas, reforzando estructura y aumentando 2 niveles dejando libre las primeras crujías	Haciendo dos departamentos por nivel, manteniendo el inmueble original.
Superficie de terreno	454 m2	454 m2	454 m2
Restricciones	Altura máxima 8 niveles, 40% área libre	Altura máxima 8 niveles, 40% área libre	Altura máxima 8 niveles, 40% área libre
Numero de niveles	7 niveles de departamentos y planta baja y sótano de estacionamiento	4 niveles de departamentos	2 niveles de departamentos
Superficie construida (vendible)	1, 940 m2	960 m2	600 m2
Superficie total construida	2, 734 m2	1, 476 m2	1080 m2
Precio por m2 al que se vende el terreno		$17, 621.00	
Precio al que se vende		$8, 000,000.00	
Ingresos por ventas en pesos	32.1 millones	15.88 millones	9.93 millones
Costos y gastos	28.8 millones	15.9 millones	12.4 millones
Porcentaje del valor del terreno	26.59%	53.42%	85.3%
Utilidad	10.19%	-0.15%	-24.85%
Precio por metro cuadrado al que se tendría que ofertar	$13, 400.00	$12, 500.00	$8, 500.00
Precio al que se debía ofertar para esta opción de desarrollo.	$6, 083,600	$5, 675,000	$3, 860,000
Costos y gastos	26.8 millones	13.2 millones	8.0 millones
Porcentaje de valor del terreno al que resulta negocio	16.49%	36.48%	41.3%
Utilidad	12.36%	16.8%	19.15%
Valor del terreno	Para cualquiera de las opciones, el valor del terreno resulta demasiado alto, lo que nos confirma que la colonia Roma maneja valores muy por encima de lo que el mercado nos señala. Los valores de los terrenos están sobrevaluados. Si buscamos un precio promedio del terreno, conforme a estas tres opciones, éste estaría en un valor máximo de $13,400.00/m2, y mínimo de $8,500.00 aproximadamente contra los $17, 621.00 a los que se oferta.		
Conclusiones	Esta opción solo fue un comparativo contra las demás. No resultó negocio.	Es la mejor opción para este predio. Resultan utilidades atractivas.	Esta no resulta una buena opción de negocio.

6.4.2. CONCLUSIONES AL CAPITULO

La colonia Roma cuenta con más de 200 inmuebles catalogados por el INBA. Al momento de realizar este análisis se encontró que al menos 12 de ellos estaban en venta, con distintos valores por metro cuadrado cada uno de ellos.

Se encontró que, dadas las condiciones de estas viviendas en las que, por estar catalogadas no pueden ser demolidas en su totalidad, debiendo respetar fachadas y, en muchos casos, los interiores de las mismas (solo que pudiera confirmarse que estructuralmente tienen riesgo), los propietarios buscan venderlas como oficinas, restaurantes, escuelas o algún otro uso de suelo distinto al habitacional, y no como terreno, a pesar de las malas condiciones en las que se encuentran la mayoría de éstas.

Lo anterior, nos lleva a valores muy por encima de lo que un desarrollador puede pagar por estas propiedades. Además, resulta una muy buena opción para el desarrollador inmobiliario el reciclar y reutilizar los inmuebles catalogados, conservándolos de lamedor forma posible, conservando sus características principales, sus valores y su historia.

7. CONCLUSIONES FINALES

Para finalizar este estudio se resumirán, de manera general, los pasos seguidos para el análisis de estos inmuebles que, encontrándose en venta junto con otros en la zona, y al estar catalogados por el INBA adquieren un valor y unas características muy especiales que, en muchos de los casos, los desarrolladores prefieren evitar adquiriendo inmuebles sin ningún tipo de valor histórico pudiendo ser demolidos en su totalidad, evitando así mayores trámites ante la delegación, etc. Incluso, muchos desarrolladores buscan la manera de demoler estos inmuebles catalogados no dando importancia su valor patrimonial.

La metodología que se siguió para el análisis de estos casos dentro de la Colonia Roma fue la siguiente:

ESTUDIO SEGUIDO PARA EL ANALISIS Y TOMA DE DECISIONES EN LA REUTILIZACION DE INMUEBLES CATALOGADOS EN LA COLONIA ROMA		
No.	**METODOLOGIA**	**DETALLES**
1	Estudio de la Colonia Roma	➢ Recorrido por la Colonia Roma para ver sus características urbanas específicas así como la oferta y demanda de inmuebles y predios en la zona. ➢ Análisis de la conservación y modificación de inmuebles catalogados en la zona. ➢ Detección de nuevos desarrollos en la zona.
2	Análisis de la legislación vigente	➢ Ley de Desarrollo Urbano del DF. ➢ Programa General de Desarrollo Urbano del DF. ➢ Programa Delegacional de la Cuauhtémoc. ➢ Normas de conservación e intervención de inmuebles en la Delegación Cuauhtémoc. ➢ Norma de ordenación # 4. ➢ Reglamento de construcciones del DF.
3	Análisis de mercado de la colonia Roma	➢ Se analizaron los inmuebles en venta en la colonia Roma. Se consideraron datos de la empresa Softec (DIME) además de un recorrido por la zona. ➢ Se hizo un estudio de mercado para conocer a que precio se

		vende por metro cuadrado un departamento nuevo en la colonia. ➢ Se obtuvieron precios promedio por metro cuadrado de departamentos en venta en la zona. ➢ Se hizo un análisis completo en cuanto a superficie contra precio por m2; oferta por segmento de mercado; unidades en inventario contra precio y superficie; absorción contra precio y superficie. ➢ Se realizó un resumen del mercado por segmento, así como un resumen del mercado por rangos de área.
4	Búsqueda de inmuebles catalogados en la colonia Roma.	➢ Se recorrió la zona y se tomaron datos de todos los inmuebles catalogados que estaban en venta en la zona. ➢ Se pidió informes de cada uno de ellos y se visitaron en su mayoría para conocer sus características reales. ➢ Se verificó superficie, precio, estado de conservación, etc. ➢ Se revisaron los valores de la tierra en la zona.
5	Se analizaron las reglamentaciones existentes para dichos predios.	➢ Alineamiento y número oficial. ➢ Certificado de zonificación para usos de suelo específico y factibilidades. ➢ Licencia de construcción especial (demoliciones). ➢ Manifestación de construcción. (en caso de obra nueva). ➢ Factibilidades para contratar la energía eléctrica. ➢ Además de las reglamentaciones para cualquier tipo de predio ante la delegación Cuauhtémoc, ésta presenta unas Normas de Conservación e intervención de Inmuebles Patrimoniales que se deben considerar. ➢ Visto bueno por parte del INBA. ➢ Descripción del inmueble y análisis fotográfico. ➢ Programa de obra. ➢ Constancia de seguridad estructural. ➢ En caso de reutilización de inmuebles, podrá tramitarse un certificado de intervenciones menores. ➢ Avisos de terminación de obra y ocupación.

6	Se eligieron 3 inmuebles en venta catalogados por el INBA	➢ Se hizo una consulta ante SEDUVI para verificar, de acuerdo con legislación vigente, que está permitido en cada uno de los casos de estudio. ➢ Después de haber analizado cada uno de los inmuebles en venta, se eligieron 3 de ellos por tener cada uno de ellos características distintas entre sí. ➢ Cada uno de ellos se analizó desde distintas opciones de desarrollo para ver si resulta una buena opción o no para un desarrollador inmobiliario el rescatar el inmueble o no. ➢ Se analizaron los precios a los que se venden los inmuebles y el precio real al que se podría acceder a dichos predios para que el negocio realmente resulte atractivo. Se analizaron así los valores que se están manejando hoy en día en la colonia Roma. ➢ Se realizó un análisis financiero con diversas opciones de solución conforme a las consultas realizadas ante las autoridades, y se vio la factibilidad de reutilizar o no los espacios existentes.
7	Conclusiones	➢ Se analizaron cada una de las opciones analizadas para cada uno de los inmuebles y se obtuvieron conclusiones para cada uno de ellos. ➢ Se obtuvieron las conclusiones generales en cuanto a la reutilización de espacios.

Analizando con más detalle la legislación vigente para este tipo de inmuebles tenemos:

NORMAS LEGALES QUE SE TIENEN QUE LLEVAR A CABO O REVISAR PARA REUTILIZAR, RECICLAR O AMPLIAR UN DESARROLLO CATALOGADO EN LA COLONIA ROMA		
No.	**LEYES Y REGLAMENTOS**	**ARTICULOS CORRESPONDIENTES**
1	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	De esta ley se desprenden las demás reglamentaciones y programas delegacionales. Regula el desarrollo, mejoramiento y crecimiento urbanos del Distrito Federal. Título I. Disposiciones generales. Artículo 1.

		Título III. De la planeación del Desarrollo. Capítulo II. De los programas. Artículo 16. Capítulo IV. De la aplicación de los programas. Artículo 22. Título IV. Del ordenamiento territorial. Artículo 29. Capítulo I. Clasificación del suelo y zonificación. Artículos 30 y 31. Capítulo VI. Del Patrimonio Cultural Urbano. Artículos 54, 55, 56, 57, 58, 59. Capítulo VII. Del control del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Artículo 60. Título V. De la ejecución de los programas. Capítulo I. Artículo 62. Título VIII. De las licencias, certificaciones y medidas de seguridad. Capítulo I. De las licencias y certificaciones. Artículos 87, 88 y 90.
2	Programa General de Desarrollo Urbano del DF	Orienta el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Establece la zonificación primaria del DF. Suelo de Conservación. Reservas territoriales. Usos de suelo. Áreas Patrimoniales. Áreas de actuación en suelo urbano. Con potencial de desarrollo. Con potencial de mejoramiento. Con potencial de reciclamiento. De conservación patrimonial. De integración metropolitana.
3	Programa Delegacional de	Marca las normas y reglamentaciones a seguir dentro de su

	Desarrollo Urbano Cuauhtémoc.	delimitación.
4	Norma de Ordenación # 4	Aplica para todas las zonas consideradas de Conservación Patrimonial por el Programa General de Desarrollo Urbano del DF. 1.1. Contar con la autorización del INBA. 1.2. Respetar las características del entorno. 1.3. no se permitirá la demolición de inmuebles patrimoniales. 1.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos. 1.5. No se permitirán modificaciones que alteren el perfil de los pretiles y/o de las azoteas. 1.6. No se permite modificar trazo de vías públicas. 4.10. Uso de colores tradicionales. 4.12. Vialidades con materiales tradicionales. 4.14. El delegado autorizará la rehabilitación de inmuebles conforme a la zona. 4.15. Protección de áreas patrimoniales.
5	Normas de Conservación e intervención en Inmuebles Patrimoniales.	Actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los inmuebles, dentro de las normas vigentes. ➢ Se deberá garantizar la conservación de los inmuebles patrimoniales catalogados por INBA o INAH. ➢ Para cualquier modificación o intervención al inmueble se deberá contar con la autorización de la Institución correspondiente y la aprobación del Dictamen técnico de la dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI. ➢ Proporcionarán asesoría. ➢ En caso de conservar el inmueble, se podrán solicitar reducciones fiscales, con base en el dictamen técnico que expida la dirección de Sitios Patrimoniales de SEDUVI. ➢ Se suspenderán las obras de conservación o

		restauración que no cuenten con los permisos correspondientes. ➢ La Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de de la SEDUVI difundirán las normas de conservación y mantenimiento de inmuebles de valor patrimonial. 1. Normas de Intervención. Definición de acciones según niveles de protección. 3. Intervenciones de inmuebles patrimoniales. Demolición total. Demolición total excepto fachada. Demolición excepto primera crujía. Demolición parcial de la fachada. Sustituciones. Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas. Acabados, herrería y carpintería no estructural. Color de la pintura. Modificaciones. De planta tipo en forma y distribución. Prohibida en inmuebles con nivel de protección 1 y 2. Fachada tipo. Prohibida en inmuebles con nivel de protección 1 y 2. Remetimientos o salientes del paramento. Prohibida en inmuebles con nivel de protección 1 y 2. Adiciones. Niveles superiores a edificación patrimonial. Previa autorización de SEDUVI. Anexos posteriores en áreas libres. Herrería nueva en fachada. Balcones y volados. Instalaciones con vista a la calle. Acabados contemporáneos. Uso de suelo.
6	Reglamento de Construcciones del DF.	Deberá considerarse este reglamento para la iluminación de espacios, áreas mínimas, áreas libres, alturas, etc.

Una vez elegidos los 3 inmuebles catalogados, y una vez estudiada la legislación vigente, se siguió la siguiente metodología:

METODOLOGIA A SEGUIR PARA REALIZAR LOS 3 CASOS DE ESTUDIO		
No.	**METODOLOGIA**	
1	Recorrido por la colonia Roma	Se recorrió la zona y se tomaron datos de toda la oferta de inmuebles catalogados. ➢ Se pidieron informes de todos ellos. ➢ Se visitó la mayoría para conocer sus características. ➢ Se revisaron precios, superficie, estado de conservación, posibilidades de desarrollo habitacional conforme a la reutilización del espacio.
2	Elección de inmuebles.	Se eligieron 3 inmuebles de los 12 que se encontraban en venta por contar cada uno de ellos con características diferentes.
3	Consulta ante las autoridades correspondientes.	Se realizaron dos tipos de consulta: ➢ Se realizó una consulta rápida en el Sistema de Información Geográfica de la página de SEDUVI (SIG). ➢ Se realizó una consulta ante autoridades de SEDUVI para ver que se autoriza construir en estos tres inmuebles, posibilidad de cambios en el interior, incremento en el número de niveles, etc. ➢ Se verificó el uso de suelo y niveles permitidos en estos inmuebles catalogados.
4	Análisis financiero	Se analizaron financieramente los 3 inmuebles bajo diversos esquemas para ver la factibilidad de negocio en cuanto a reutilización se refiere: ➢ Demolición total del inmueble. Solo se hizo como comparativo contra las otras opciones de reciclamiento y reutilización. ➢ Reutilización del espacio conservando lo existente e

		incrementando uno o dos niveles según el caso y la autorización por parte de las autoridades según la consulta. ➢ Demolición del inmueble y conservación de la fachada. ➢ Remodelación de lo ya existente.
5	Conclusiones	Se analizaron las opciones y se vio el valor real del inmueble contra el precio de venta. ➢ Se analizó el precio real al que se puede ofertar el inmueble. ➢ Se analizó la mejor opción en cuanto a negocio inmobiliario para cada una de las opciones. ➢ Se analizó la mejor opción en cuanto a los valores del inmueble. ➢ Se concluyó la posibilidad como desarrolladores inmobiliarios de considerar la reutilización de espacios como una buena opción de negocio.

En los ejemplos que se tomaron para los análisis, en cuanto a la conveniencia de desarrollar una u otra opción dentro de dichos predios, podemos resumir lo siguiente, analizando la mejor opción conforme al porcentaje de utilidades generado según el precio al que se vende el inmueble:

UTILIDADES SEGÚN OPCIONES DE SOLUCION A LOS PRECIOS QUE SE PIDEN POR LOS INMUEBLES			
PROPUESTAS	**GUANAJUATO # 120**	**GUANAJUATO # 199**	**CHIHUAHUA # 216**
DEMOLICION TOTAL Y EDIFICACION DE OBRA NUEVA	Muy bajas utilidades por el alto precio del predio.	No resulta ningún tipo de utilidad dado el precio del terreno.	Utilidad poco atractiva por el alto precio del terreno, considerando que no se permitirá la construcción de tantos niveles.
	-7.83%	-30.67%	10.19%

DEMOLICION PARCIAL DEL INMUEBLE	Manteniendo fachada y primera crujía puede resultar una buena opción, bajando el precio del inmueble.	No resultan utilidades. Es el peor escenario.	No se manejó este escenario.
	0.47%	-44.88%	----
RECICLAMIENTO Y REUTILIZACION.	Reforzando la estructura e incrementando niveles, es la mejor opción, dando las mayores utilidades.	Es la mejor opción, dando mayores utilidades de negocio.	No resultan utilidades atractivas.
	2.87%	-5.47%	-0.15%
REMODELACION DE LA CASA EXISTENTE	Es el peor de los escenarios en cuanto a utilidades se refiere.	No considerada.	Resultan muy bajas las utilidades. Es el peor de los escenarios.
	-15.96%	-----	-24.85%
COMENTARIOS	Bajo las condiciones que presenta el predio en cuanto a que está catalogado por el INBA y no se permite la demolición total o parcial del inmueble, tiene un valor demasiado alto que no permite desarrollar en él algún tipo de inmueble de tipo habitacional.	El precio de este inmueble se dio pensando precisamente en la reutilización de la casa ya existente e incrementando un nivel, reforzando la estructura, y reacondicionando los espacios sin eliminar la esencia del lugar.	En este inmueble, lo mejor sería pensar en una remodelación del espacio para hacer algún tipo de restaurante o algún otro uso de suelo distinto al habitacional, ya que el inmueble es muy valioso en su arquitectura y, por lo mismo, su valor es muy alto.
OTROS	El valor del terreno resulta muy alto, dadas las condiciones del	El valor del terreno resulta muy alto, dadas las condiciones del	El valor del terreno resulta alto, dadas las condiciones del

	inmueble y los precios promedio de venta de vivienda en la zona.	inmueble y los precios promedio de venta de vivienda en la zona. A pesar de ello, en este predio si es factible conservar el inmueble con todas sus características.	inmueble y los precios promedio de venta de vivienda en la zona.
CONCLUSIONES GENERALES	Resulta una buena opción el reciclamiento y la reutilización de inmuebles a pesar de que los desarrolladores no consideran esto como una buena opción y prefieren demoler las construcciones antiguas eliminando su historia y valores. Vale la pena considerar esta opción como parte importante dentro del desarrollo inmobiliario. Cabe señalar que los precios por metro cuadrado en la colonia están muy altos. Es una zona que está sobre valuada como consecuencia de lo sucedido en la colonia Condesa hace algunos años.		

PRECIOS QUE DEBE TENER EL TERRENO DE CADA UNA PARA LOGRAR SU RENTABILIDAD ÓPTIMA Y LOS PRECIOS ORIGINALES			
DATOS	**GUANAJUATO # 120**	**GUANAJUATO # 199**	**CHIHUAHUA # 216**
DEMOLICION TOTAL Y EDIFICACION DE OBRA NUEVA			
PRECIO ORIGINAL	5 millones	4 millones	8 millones
PRECIO POR M2	$11, 111	$20, 000	$17, 621
% DE UTILIDADES	-6.55%	-30.67%	10.19%
PRECIO QUE PODRIA PAGARSE PARA LOGRAR SU RENTABILIDAD OPTIMA	2.7 millones	1.3 millones	6.08 millones
PRECIO POR M2	$6, 000	$6, 500	$13, 400
% DE UTILIDADES	10.27%	12.36%	12.36%
DEMOLICION PARCIAL DEL INMUEBLE (MANTENIENDO FACHADA Y PRIMERA CRUJIA)			
PRECIO ORIGINAL	5 millones	4 millones	8 millones

PRECIO POR M2	$11, 111	$20, 000	$17, 621
% DE UTILIDADES	0.47%	-44.88%	----
PRECIO QUE PODRIA PAGARSE PARA LOGRAR SU RENTABILIDAD OPTIMA	3.06 millones	1.4 millones	-----
PRECIO POR M2	$6,800	$7, 000	-----
% DE UTILIDADES	14.09%	-3.44%	-----
RECICLAMIENTO Y REUTILIZACION (MANTENIENDO EL INMUEBLE AUMENTANDO NIVELES)			
PRECIO ORIGINAL	5 millones	4 millones	8 millones
PRECIO POR M2	$11, 111	$20, 000	$17, 621
% DE UTILIDADES	2.87%	-5.47%	4.14%
PRECIO QUE PODRIA PAGARSE PARA LOGRAR SU RENTABILIDAD OPTIMA	3.15 millones	2.6 millones	5.67 millones
PRECIO POR M2	$7, 000	$13, 000	$12, 500
% DE UTILIDADES	**18.7%**	**16.84%**	**16.8%**
REMODELACION DE LA CASA EXISTENTE			
PRECIO ORIGINAL	5 millones	4 millones	8 millones
PRECIO POR M2	$11, 111	$20, 000	$17, 621
% DE UTILIDADES	-15.96%	-----	-24.85%
PRECIO QUE PODRIA PAGARSE PARA LOGRAR SU RENTABILIDAD OPTIMA	2.92 millones	-----	3.86 millones
PRECIO POR M2	$6, 500	-----	$8, 500
% DE UTILIDADES	15.9%	-----	19.15%
PRECIO MAXIMO POR M2 QUE PODRIA PAGARSE POR EL INMUEBLE PARA LOGRAR SU RENTABILIDAD OPTIMA	**$7, 000/M2**	**$13, 000/M2**	**$12, 500/M2**

CONCLUSIONES CON RELACION A LOS TRES CASOS	
Como se ha mencionado a lo largo del texto, cada caso de reciclaje o reutilización maneja soluciones distintas y presenta cada uno de ellos problemáticas diferentes, sin embargo, a pesar de que los tres casos presentan soluciones distintas, por su arquitectura, uso de suelo, dimensiones del predio, se concluye lo siguiente:	
1	El reciclaje de inmuebles resulta una muy buena opción para los desarrolladores inmobiliarios, incluso mejor a la que generalmente se ha venido manejando en este tipo de inmuebles que es la de demoler el inmueble y dejar únicamente la fachada en pie. La reutilización de inmuebles es la opción que produce mayores utilidades de negocio.
2	Esta reutilización de espacios requiere de arquitectos capaces de imaginar y transformar el espacio existente en un lugar atractivo, moderno, y con todas las comodidades que el mundo moderno está solicitando.
3	Estos 3 inmuebles nos confirman que es factible el mantener y conservar la historia y arquitectura de estos espacios con solo tener la voluntad y la capacidad arquitectónica para resolverlos desde una visión moderna.
4	El mantener la fachada y demoler el resto del inmueble resulta la opción mas cara en cuanto a construcción se refiere, lo que devalúa el valor del inmueble.
5	Los mayores valores para estos tres inmuebles se dieron también con la reutilización de espacios y el incremento de niveles, por lo que también para el vendedor del mismo resulta una mejor oportunidad. Esto nos dice también que estas casas dan un mayor valor a la zona.
6	El destruir los inmuebles resulta una buena opción si queremos ofrecer edificios nuevos y modernos, sin embargo, este análisis nos demuestra que la reutilización de inmuebles es una excelente opción para los desarrolladores que además puede ofrecer mejores precios al comprador.
7	La remodelación del espacio como tal tampoco resulta una opción atractiva para los desarrolladores.
8	En orden de importancia, de acuerdo a que generan mejores utilidades para los desarrolladores tenemos: ➢ **Reciclamiento y reutilización de espacios, con incremento de superficie.** ➢ Demolición total del inmueble (NO PERMITIDA POR ESTAR CATALOGADOS). ➢ Demolición parcial del inmueble. ➢ Remodelación de espacios, manteniendo el inmueble como tal.

CONCLUSIONES CON RELACION A LA COLONIA ROMA	
La falta de conciencia histórica y cívica ha permitido la destrucción de gran cantidad de edificios y construcciones de importancia estética, a lo largo del siglo XX. Sin embargo, para resolver las necesidades económicas y espaciales de la población no es necesaria la destrucción de nuestro patrimonio arquitectónico e histórico.	
1	Cuando se recicla un inmueble es posible reducir tiempos de terminación de obra, pues se cuenta ya con la estructura básica y con elementos reutilizables.
2	Se requiere gran creatividad por parte de los arquitectos para poder lograr espacios funcionales, atractivos, acogedores, cubriendo las expectativas y necesidades actuales.
3	El reciclaje de inmuebles es una buena opción para dar un nuevo uso o renovar edificaciones aprovechando los recursos y la infraestructura existentes, ayudando a enriquecer y conservar el patrimonio histórico de las ciudades.
4	La colonia Roma tiene espacios con mucha historia que realmente vale la pena conservar y mantener.
5	El crecimiento de las ciudades y la arquitectura moderna lleva a los desarrolladores y constructores a no pensar en el pasado ni en buscar cuidar aquellos espacios que formaron parte importante de la historia del país.
6	La colonia Roma está muy deteriorada desde el sismo de 1985 y, a pesar de que se ha ido arreglando y se han ido construyendo nuevos edificios, aún tiene zonas muy abandonadas y un nivel socio económico medio que no corresponde con los precios de los desarrollos que se ofertan hoy en día.
7	La colonia Roma, como consecuencia de los valores tan altos que se dieron en la colonia Condesa desde hace algunos años, presenta precios de los terrenos muy por encima de los que había estado manteniendo por años, y muy por encima de lo que pagaría la gente por vivir allí.
8	Los precios de los terrenos están sobre valuados hasta casi en un 50%, lo que lleva a los desarrolladores inmobiliarios a incrementar el precio por metro cuadrado de sus departamentos. Nos encontramos con problemáticas distintas: ➢ Inmuebles catalogados que, por sus características y valor histórico y arquitectónico están muy por encima de los valores reales de la zona. ➢ Inmuebles catalogados que, a pesar de ello los propietarios buscan únicamente su propio beneficio, no considerando su valor patrimonial, tomando en cuenta únicamente el uso de suelo que se está dando al inmueble, mismo que, por estar catalogado, no le será autorizado por las autoridades encargadas de los sitios patrimoniales. ➢ Inmuebles a los que realmente se les está dando su valor arquitectónico como tal.
9	La colonia Roma presenta un uso de suelo que no permite la construcción de departamentos de

	menos de 90m2, tratando así de dar un mayor valor a la zona, sin embargo, departamentos con menores superficies de construcción podrían beneficiar a un mayor número de personas que buscan un lugar céntrico para vivir, dentro de una zona de nivel medio, pero con inmuebles mas accesibles.
10	Gran parte de los inmuebles catalogados son utilizados como oficinas a las que no se les ha dado ningún tipo de mantenimiento a lo largo de los años, por lo que las autoridades debían de poner más atención a toda esta problemática. Muchos otros inmuebles catalogados se han utilizado como escuelas, institutos, universidades o restaurantes, conservando de mejor manera las fachadas y la esencia de toda esta arquitectura con valor patrimonial.
11	La colonia Roma tiene en estos momentos precios por metro cuadrado tanto de predios como de casas para demoler, inmuebles catalogados o departamentos en preventa o recién construidos muy por encima de los valores que debería de tener por sus características y el nivel socio económico de la zona. Es de esperarse que en poco tiempo estos valores bajen y retomen nuevamente precios más accesibles para todos.

ANEXO 1.

Adaptación.- Ajustar algunas características de un objeto o espacio arquitectónico para que desempeñe determinada función.

Adecuación.- A la intervención que solamente satisface las necesidades de servicio y especiales, requerida por algún uso específico.

Alteración.- Cambio o modificación que se hace a los elementos, en el entorno o en las características de un monumento, inmueble o espacio público en detrimento de su esencia o condición.

Alteración mayor.- Transformaciones que afectan esencialmente a la estructura del inmueble.

Conservación.- Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro.

Deterioro.- Daño que sufren los inmuebles debido a la acción de factores naturales o humanos.

Deterioro de la imagen urbana.- El que se produce a causa de alteraciones, agregados e instalaciones inadecuadas o debido a la falta de armonía entre los inmuebles antiguos y de los construidos recientemente.

Preservación.- Actividades que se realizan con el fin de prevenir el deterioro de los inmuebles, son las acciones que se toman para proteger el edificio, como la inspección, limpieza, apuntalamiento, inventarlos, catalogación, estudio y difusión.

Patrimonio edificado.- a todo inmueble arqueológico, histórico, artístico de valor ambiental o de carácter vernáculo.

Rehabilitación.- volver a poner en funcionamiento o en eficiencia a un edificio zona urbana.

Reintegración.- a la acción de reubicar en su sitio original aquellos elementos arquitectónicos e históricos originales, que se encuentren fuera de lugar.

Remodelación.- conjunto de operaciones que modifican la disposición o composición de los elementos de un edificio o conjunto urbano.

Restauración.- al conjunto de acciones realizadas en un monumento para su conservación, de acuerdo a sus características arquitectónicas y a sus valores históricos.

Reutilización.- a la aplicación de modalidades de uso en un monumento, sin alterar su estructura y su entorno.

Valor arquitectónico.- características de composición y forma de gran calidad que posee un edificio.

Valor histórico.- de sitios o edificios por estar relacionados en general con hechos sociales, con la comunidad o con el país.

Zonas patrimoniales.- al área con antecedentes históricos, edificación patrimonial e imagen homogénea.

BIBLIOGRAFÍA

Arnal, Luis. (2004). *"Reglamento de construcciones para el Distrito Federal".* México: 357p.

Basso Isaac y Alfredo Hernández Ángeles. *"Rehabilitación de Monumentos Históricos".* México 1988: divulgación INAH,177p.

Bianco, Florencia. *"La condesa, Fenómeno inmobiliario".* En Metros Cúbicos. Num. 39, Septiembre 2003. pp. 36 – 39.

Bianco, Florencia. *"Colonia Roma, la estadística revela importantes oportunidades de inversión".* En Metros Cúbicos. Num. 52, Octubre 2004. pp. 39 – 43.

Bianco, Florencia. "*La Roma, … sólo apta para vampiros*". En Metros Cúbicos. No. 41, Noviembre 2003. 12 pp.

Bianco, Florencia. "*La Roma, como inversión inmobiliaria*". En Metros Cúbicos. No. 41, Noviembre 2003. 12 pp.

Bianco, Florencia. "*La Roma*". En Metros Cúbicos. No. 53, Octubre 2004. 40 – 43 pp

Caicedo Zapata, Carlos Armando. *"La Roma Rescata su Pasado".*

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, CMIC, *"Costos directos del Sector vivienda, 2005 – 2005".* (2004). CMIC, México, 257p.

Cevallos Almada, Guadalupe. *"De lo bueno: todo".* En Obras. No. 397, Enero 2006. pp 33-46

Consejo Nacional para la cultura y las Artes. *"El patrimonio de México y su Valor Universal".* (2002). INAH 207p.

Colquhoun Ian *"Urban Regeneration, an International Perspective".* (1995). BT. Bastford Ltd, London, 169p.

Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble. (2001). "*Colonia Roma, Catálogo de Inmuebles"*. México: 318p.

Departamento del Distrito Federal. Gaceta Oficial enero de 2004. *"Reglamento de construcciones del DF".* (2004). México, 230p.

Fundación Marcelino Botin. *"Construir sin destruir, propuestas: el patrimonio histórico y natural en el marco del desarrollo sostenible".* Conferencias del 4 de marzo al 4 de abril de 1999, Santander. 121p.

Galicia, Sandra. *"Arquitectura Reciclada".* En Plusvalía de El Economista. 22 febrero 2006, pp14.

Gobierno del DF. "*Programa Delegacional, Cuauhtémoc", 1997,*

Gutiérrez, América. *"Reciclaje Urbano. Condesa y Roma, Un nuevo Rostro"*, en Inmobiliare. 28 agosto, 2002, 20-23pp.

Huete Machado, Lola. "*En busca de la ciudad Ideal".* El país semanal. No. 1391. Mayo 2003. España, 47-58 pp.

Instituto Nacional De Antropología e Historia. *"La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos".* Primera edición 1988. México. 177pp.

Instituto Nacional de Ecología. *La ciudad Participativa".*Publicado en Gaceta de julio de 2002. México, DF.

Isaac Basso, Virginia y Alfredo Hernández Álvarez. *"Rehabilitación de monumentos históricos". Ensayo publicado en la Rehabilitación de la Vivienda: una alternativa para la Conservación de los Centros Históricos*", México, 1988. Divulgación INAH.

Jaramillo Pedro. *"La Vivienda y el Desarrollo Económico en la Rehabilitación de los Centros Históricos de América Latina".* Ecuador, Quito.

Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos. Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972. México, 11p.

Mantecón, Ana Rosa. *"Revitalización de Centros Históricos".* (1994), Presidencia Municipal de Durango. Durango, S.XXI. 128p.

María Mirón, Luís. *"Respetar el pasado para revivirlo en el futuro".* En Restaura News. SIMA 2006, No. 8, Madrid, España, pp 2.

NORMA DE ORDENACION # 4. SEDUVI

Olguín, Claudia. *"Reciclaje Urbano, De Regreso al Centro"*. En Inmobiliare. Dic-Ene 2002. pp. 28 – 34.

Olguín, Claudia. *"La Roma y la Condesa, la nueva era inmobiliaria".* En Real Estate. No. 9, abril, 2004. pp30-42

Olguín, Claudia. *"La Ciudad de México se recicla y revitaliza".* En Real Estate. No. 19, 2005. pp18-24

Paz Arellano, Pedro. (1988). "*Programa de Renovación Habitacional", ensayo publicado en "La Rehabilitación de la Vivienda: una alternativa para la conservación de los Centros Históricos".* México 1988: divulgación INAH,177p.

PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. Gaceta Oficial del Distrito Federal, publicada el 31 de diciembre 2003.

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO CUAUHTÉMOC.

Quadri de la Torre Gabriel. *"Ciudad de México: Revitalización y Reciclaje Urbanos para un Desarrollo Sustentable",* en, International Seminar on Vacant Land: challenges and Opportunities. 26 – 30 abril, 1999. pp1-3

Rosas Mantecón, Ana María. *"Antropología y Revitalización de Centros Históricos".* Depto de antropología UAM-I, DEAS/INAH. 1988. 29-71pp

Ruiz, Saucedo, Ulises. *"Concepto de reciclamiento de superficies y su aplicabilidad para México". Agosto 2002. 1-35pp.*

Scott, Greer. *"Urban Renewal and American Cities".* (1965). USA, Bobbs – Merrill Company. 192p.

SEDUVI, Secretaria De Desarrollo Urbano y Vivienda. Normas de conservación e intervención en inmuebles patrimoniales y en zonas patrimoniales, (2004), 12p.

SIMA 2006. *"La rehabilitación de edificios, un sector con buenas perspectivas".* En Restaura News. SIMA 2006, No. 8, Madrid, España, 4 - 5pp.

SOFTEC. *"Estudio de Mercado zona Centro del DF*". (2004). México, 40p.

Tavares López, Edgar. (1996). *Colonia Roma*. México: Clío. 163p.

Topelson de Grinberg, Sara. *"Reciclamiento Urbano".* En Vivienda de El Economista. 17 agosto 2005, pp 6.

Torrent, H.; Heredia, E. *"El patrimonio de las ciudades. Experiencias y posibilidades de la preservación del patrimonio urbano en la Argentina 1980-1990".*(1993) Rosario, Argentina C.U.R.D.I.U.R, 190p.

Trujillo, María Antonia. *"La conservación del patrimonio cultural que representan nuestras ciudades es una responsabilidad de todos".* En Restaura News. SIMA 2006, No. 8, Madrid, España, 1, 6pp.

www.cuauhtemoc.df.mx/historia/colonia_roma.html

www.cnca.gob.mx/cnca/buena/inba/subbellas/inmueble.html. Dirección de arquitectura y Patrimonio Artístico inmueble. INBA.

www.restaura.com. Restaura News. SIMA 2006