



Universidad Nacional Autónoma
de México

Facultad de Arquitectura

Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado

Especialización en Valuación Inmobiliaria

Lofts, la revaloración de los subcentros urbanos

TESINA

Que para obtener el título de:
Especialista en Valuación Inmobiliaria,
Presenta:

Arq. Carlos Herminio Ricci Rojas



Agosto de 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

a norma y carla
a mis padres
a mis hermanos
a mi familia
a mis amigos y compañeros

índice

introducción	1
objetivo general	3
justificación	3
metodología y técnicas	3
limitaciones del proyecto	4
origen y fundamentación del proyecto	
antecedentes	4
contenido y alcances	
la nueva oferta inmobiliaria	6
el esquema, ¿Qué es el loft?	8
orpheum lofts, desarrollo exitoso con historia	11
planos del edificio	14
pads y flats	21
la propuesta mexicana, ¿dónde se encuentran?	22
lo que sí es, lo que no es...	23
la revaloración de la zona inmediata	25
¿cómo involucrar el proyecto loft con los créditos hipotecarios?	33
la tendencia	35
conclusiones y propuesta	42
bibliografía	44

Lofts, la revaloración del
mercado inmobiliario en
subcentros urbanos

Introducción.

Entendiendo a la migración como mucho más que la simple transferencia de personas de sectores no capitalistas rurales y de otros sectores no capitalistas urbanos a uno capitalista, podemos definir una serie de características que hacen ver esta conceptualización como algo más complejo.

Desde el punto de vista histórico, vemos que existen diferentes tipos de migración condicionados por la industrialización:

- a) desde la Revolución Industrial original.
- b) La de los países con economía planificada centralmente.
- c) La industrialización en los moldes capitalistas.

La industrialización de las ciudades crea como consecuencia la atracción de la mano de obra, con un elemento más reforzador que es la división y especialización del trabajo y la aparición de nuevos servicios (Tecnológicos, científicos, culturales, etc.)

Según Leonardo Benévolo: "A partir del siglo XVIII, la Revolución Industrial cambia el curso de los acontecimientos en Inglaterra y el resto del mundo. A partir de ese momento, una serie de factores han modificado el equilibrio entre la ciudad y el territorio.

Por ejemplo el aumento de población es debido principalmente a la disminución del coeficiente de mortalidad (en Inglaterra la ciudad duplica su población entre los años 1760 a 1830 y la esperanza de vida aumenta de 35 a 50 años o más)."

Todo esto y más trajeron como consecuencia la aglomeración espacial de las actividades, que ya era visto desde entonces como parte del mismo proceso de urbanización.

Con esto podemos definir un poco más apegado a lo que debe ser el significado de migración: Que es el mecanismo de redistribución de la población que se adapta al mecanismo espacial de las actividades económicas.

Pero, ¿qué sucede cuando nos encontramos una variante de migración del centro hacia la periferia?

En ciudades como Londres y Nueva York, se tiene el antecedente de espacios cuyo fin original era el industrial, comercial y de oficinas, tanto en las zonas céntricas como en zonas de puerto, y que, con el paso del tiempo y el crecimiento de las ciudades en busca de zonas más atractivas, se fueron quedando en el abandono y descuido total.

En el sur del Distrito de Manhattan, se encuentra el barrio de SoHo, ahora conocido como el lugar cultural por excelencia, debido a que la mayor parte de la población son artistas de diferentes áreas. En el SoHo, los nuevos vecinos que se iban agrupando remodelaron las antiguas fábricas para transformarlas en lofts. Hoy se suceden pequeñas galerías de arte, teatros experimentales, casas de moda, restaurantes y cafés. Muchas otras ciudades de los Estados Unidos han tomado éste concepto como un nuevo estilo no sólo de diseño o arquitectura, sino como un estilo de vida y de revaloración de los espacios.

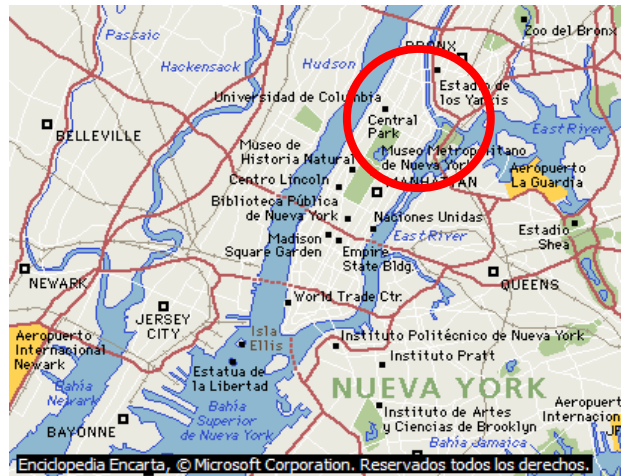
Quien no recuerda las clásicas películas anglosajonas comerciales donde se realizan intensas y emocionantes persecuciones de autos por toda la ciudad, terminando a la orilla del muelle, o donde la guarida del tipo malo de película, son las bodegas abandonadas de los puertos comerciales.

Siguiendo con los ejemplos fílmicos, son clásicas las series norteamericanas de jóvenes que empiezan su vida independiente ya sea en grupos de amigos o por su cuenta, y el

primer sitio que obtienen o que logran pagar es el desván de una vieja construcción, la cual adaptan y remodelan de acuerdo a sus necesidades y gustos.

Pero todo esto, no se queda en las pantallas del cine y la televisión, todo esto tiene una base tomada de la realidad que se vive en ciudades de esa magnitud, donde lo único que se busca es tener un lugar donde vivir y desarrollar sus actividades cotidianas.

En ciudades como Phoenix, (una ciudad que parece y aparece como un oasis en medio del desierto), existe un fenómeno de crecimiento en cierta manera desmedido,



Plano de Nueva York, resaltando la zona central

que no se ha detenido por el hecho de que la gente que originalmente llegó a vivir ahí, querían un lugar tranquilo con vistas tan apacibles y serenas como las que pocos ecosistemas pueden ofrecer, que son las vistas desérticas que permiten la relajación y el descanso de las personas, y

la única manera de conseguirlo era yendo cada vez más alejado de los centros urbanos.

La civilización hohokam, formada por agricultores que vivían en el desierto, floreció en el territorio conocido hoy como Phoenix desde los siglos VIII a XIV. Las comunidades de colonos que se establecieron aquí a finales de la década de 1860, crecieron en torno a la red de canales de regadío que los hohokam ya habían construido 500 años antes. La línea férrea llegó en 1887, y en 1870 este asentamiento recibió el nombre actual; en 1889 se convirtió en la capital de Arizona. La conclusión de la presa Theodore Roosevelt, en el Salt River en 1911, garantizó a la ciudad un suministro de agua sin restricciones, además de aportar la energía necesaria para el desarrollo industrial. El desmesurado crecimiento de la ciudad, que comenzó en la década de 1940, trajo consigo los consiguientes problemas urbanos, especialmente la contaminación atmosférica. El clima seco de Phoenix ha estimulado el desarrollo y planificación de comunidades para personas de la tercera edad.

Efectos del clima y el error de continuar creciendo hacia fuera del centro, han propiciado que ese oasis en medio del desierto se esté convirtiendo en una ciudad-problema, los canales que llevan el agua a la ciudad cada vez se encuentran más lejos y se encarece más, por ende, la infraestructura que dote de servicios a los nuevos fraccionamientos.



En cambio, las zonas centrales, las que dieron vida a ese proyecto de ciudad, se están quedando abandonadas y vandalizadas.

No es lógico que no estén siendo ocupadas éstas zonas que cuentan con todos los servicios, la infraestructura, que ya están consolidadas y que permiten conservar el patrimonio de la ciudad.

La Ciudad de Phoenix, Arizona, ganando terreno al desierto

objetivo general.

Describir y analizar al Loft como una nueva alternativa de vivienda en las grandes ciudades y como una medida de revaloración del mercado inmobiliario en los centros y subcentros urbanos, en nuestro caso, el de la ciudad de México.

justificación.

Los lofts, han marcado una nueva propuesta de diseño para vivienda. Conjugan tradición, respeto por el entorno, creatividad para adaptar los espacios a las nuevas necesidades, vanguardia tecnológica y estética.

A partir de la experiencia de otros entornos geográficos y sociales, nos hemos percatado que la fórmula de desarrollar los proyectos de lofts han sido acertadas en su momento y han demostrado que se pueden superar muchas expectativas en cuanto al diseño, al movimiento del mercado inmobiliario y al planteamiento de nuevos productos de vivienda a partir de lo ya existente.

Resulta interesante ver la situación de la ciudad de México tanto en su centro histórico como en los subcentros urbanos, de cómo se pueden revitalizar zonas que han sido abandonadas, desahuciadas, o que simplemente no ha habido interés en desarrollarse, por temor al cambio o por desconocimiento.

De lo que se trata básicamente, es de demostrar como "reinventando" los espacios construidos, se pueden generar nuevas propuestas inmobiliarias.

metodología y técnicas.

A través de la investigación de las distintas situaciones que han acontecido en diferentes países como Estados Unidos y varios países de Europa y algunos de Sudamérica, en materia de desarrollo inmobiliario, específicamente en los Lofts; su historia, planteamiento de nuevas propuestas, tendencias, modas, etc. es que se recabó la información que aquí se presenta.

Las fuentes bibliográficas se basan principalmente en reportes puntuales de eventos, productos publicados, literatura especializada, historia del siglo XIX y XX, así como investigación de campo.

limitaciones del proyecto.

Reconociendo que el alcance del proyecto se limita, porque está basado en información obtenida de fuentes muy reducidas, debido a que no existen investigaciones puntuales anteriores de éste tema y además de que dichas fuentes sólo manejan operaciones inmobiliarias exitosas, es decir, no se encontraron casos fallidos que pudieran competir contra los hechos que se encontraron.

No se pretende manejar que las conclusiones a las que se lleguen, son contundentes.

Sin embargo, dentro de un esquema optimista, tómense los datos obtenidos como una propuesta seria, con las reservas que se crean convenientes.

origen y fundamentación del proyecto. antecedentes.

En la ciudad de México, se ha generado una normatividad para no permitir más el crecimiento de asentamientos irregulares en la periferia, donde además son zonas inseguras por la orografía de la zona y el tipo de suelo.

El famoso y multicitado bando No. 2 del Gobierno del Distrito Federal, cuya gestión se encuentra a cargo del Jefe de Gobierno Andrés Manuel López Obrador, ha venido a dar el primer paso en el control del crecimiento de la ciudad, aunque presente inconvenientes que van más allá de los intereses del desarrollo urbano.

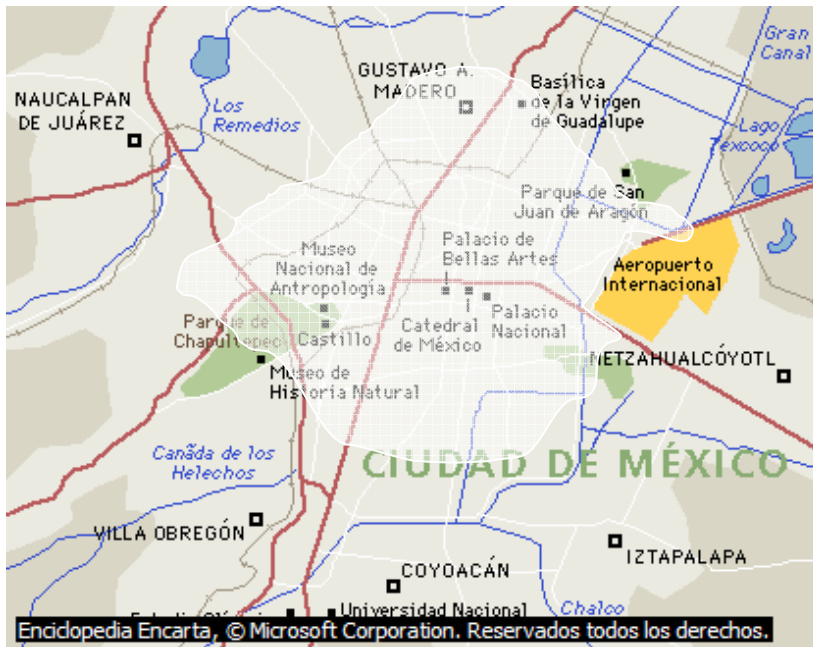
Las delegaciones de la periferia del Distrito Federal: Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, se ven limitadas en la intensidad de construcción para evitar una densidad poblacional que sobrepase a la infraestructura dotada.

07 de diciembre de 2000

Bando número 2.- Se Restringe el crecimiento de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco

Fuente: www.df.gob.mx/noticias/bandos.html

De modo que las demás delegaciones: Azcapotzalco, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, considerándolas como la zona central del Distrito Federal no están limitadas en ese sentido.



Plano de la Ciudad de México, mancha urbana y su área central

Para la aplicación de éste bando, se están considerando como espacios urbanos a los lotes de terreno para desarrollar los nuevos fraccionamientos habitacionales y los centros de comercio.

Cuando se encuentran construcciones que no aportan nada para el proyecto nuevo, se procede a la demolición de las construcciones, de hecho el mercado con construcciones" o "edificio para demoler" o "casa como terreno".

Aquí es donde inicia un nuevo problema, debido a que el precio de éstos inmuebles, que ya se consideran como terrenos, se elevó hasta en más del 100% del precio que llegaron a tener antes de la publicación del Bando 2.

Un claro ejemplo, lo da la Colonia Doctores, donde en promedio, los precios unitarios de terreno aumentaron de \$4,000 a \$10,000, es decir, el aumento fue del orden del 150%.

La oportunidad en éste momento es de los inversionistas que ven en éstos lotes auténticas "minitas de oro" y que crean otro fenómeno, el cual no se puede considerar como re-valoración sino como sobre-valoración.

Este aumento de valor de los terrenos, ocasiona que el precio de la vivienda se eleve tanto, que la única forma de que éstas viviendas se vendan en sus esquemas de unidades habitacionales de departamentos, tengan que reducirse de tamaño para que el precio al final, sea accesible al mercado al que se dirigen, el de interés social.

Hemos visto que éstos elevados valores unitarios por metro vendible de vivienda, no son obstáculo para que sigan apareciendo cada vez más unidades habitacionales del mismo tipo, la gente paga por ellos.

Ya no es raro ver que la superficie habitable de los nuevos departamentos son de 45m², INFONAVIT para poder ofrecer un crédito a sus derechohabientes solicita que sea mayor de 43 m², y esto ya no es la vivienda mínima, que son esquemas de aproximadamente 28 m² según los diseños que proponemos en los ejercicios académicos desde la licenciatura.

Estos nuevos desarrollos se construyen en zonas que pudieron haberse integrado con el entorno inmediato de servicios e infraestructura, pero la misma costumbre lleva a los esquemas tradicionalmente establecidos de demoler lo que ya existe para hacer el mismo "modelo" de vivienda (los clásicos edificios rojos de 5 ó 6 niveles).

Otra irregularidad se presenta cuando los constructores o desarrolladores que al cobijo de este bando 2 con base en la norma 26, crean confusión entre ésta y la reglamentación de uso de suelo vigente, es decir, que para los desarrolladores no existe otra normatividad más que la del bando 2 y en lugares donde el uso de suelo es para 3 niveles, ellos construyen edificios de departamentos de seis niveles, donde, claro está, la

densidad habitacional se eleva considerablemente, ya que se construye al doble de la intensidad de construcción permitida.

Mientras tanto, existen zonas con gran capacidad en infraestructura, con valor histórico, valor cultural y que, no son aprovechadas, se deberían buscar nuevas fórmulas de vivienda sin alterar el entorno urbano, es más, buscando mejorarlo.

contenido y alcances. la nueva oferta inmobiliaria.

En Estados Unidos en los años sesenta, en Europa en los años ochenta, En México, Argentina y Chile a fines de los años ochenta, principios de los noventa. La modalidad del Loft en nuestro país es muy reciente y se comienza a tomar en las zonas privilegiadas, en las colonias que han tenido una historia llena de valor cultural: La Condesa y la Hipódromo Condesa, principalmente.

Las transformaciones que ha sufrido esa zona de la Condesa, su historia y la cantidad de alternativas en el área restaurantera aunadas al tipo de gente que ahí ha vivido (artistas, comerciantes judíos y demás gente pudiente y de gustos extravagantes) han dado un



ICA DE HOY **CRÓNICA**

noticias nacional ciudad mundo negocios deportes ciencias culturas

Por error, la Seduvi autorizó la construcción de un edificio

(Karyna Soriano) (2002-10-16)

Recomienda esta nota | Versión para imprimir | Opina sobre el tema



La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) expidió, "por error" un certificado de uso del suelo que autoriza la construcción de un edificio de seis niveles en zona patrimonial, en San Pedro de los Pinos, pese a que la altura permitida para esos casos es de tres pisos. Tras aceptar la equivocación, la subdirectora de Acreditación y Certificación de la Seduvi, Martha Porcayo, informó que el documento será revocado.

Sin embargo, ya transcurrieron más de tres meses del anuncio y, hasta el momento, el inmueble, ubicado en calle 20, número 30, sigue en construcción. Ese es uno de los 30 complejos que diversas constructoras edifican "mañosamente" en San Pedro de los Pinos, según un informe de vecinos de esa colonia, pues se acogen a las facilidades de viviendas de interés social para violar la ley. Ahí, sólo se permite la construcción de viviendas de tres niveles, como máximo, según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. Sin embargo la norma 26, del mismo documento, autoriza hasta seis pisos de altura si se trata de casas de interés social o popular, las cuales no deben costar más de 384 pesos. El 19 de marzo de 2002, el director de Desarrollo Urbano de la Seduvi, Luis Guillermo Ysusi Farfán, expidió el certificado de uso del suelo 58640/2001 para la construcción del edificio Torres Bugambilla de seis niveles, pese a que se ubica en zona patrimonial. Ysusi justificó la altura del inmueble con base en la norma 26, pues indicó que ésta aplica en San Pedro de los Pinos por ser una colonia de reciclamiento. Es decir, que puede albergar a más viviendas por contar con "suficientes" servicios, como agua y drenaje. No obstante, el funcionario omitió informar que el edificio se encuentra en zona patrimonial. Es decir, de valor arqueológico porque cerca hay unas pirámides. En esos casos, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez establece que la norma 26 aplica en todos sus beneficios, salvo en la altura, la cual se fijará de acuerdo con el uso del suelo de la colonia (Habitacional, tres niveles).

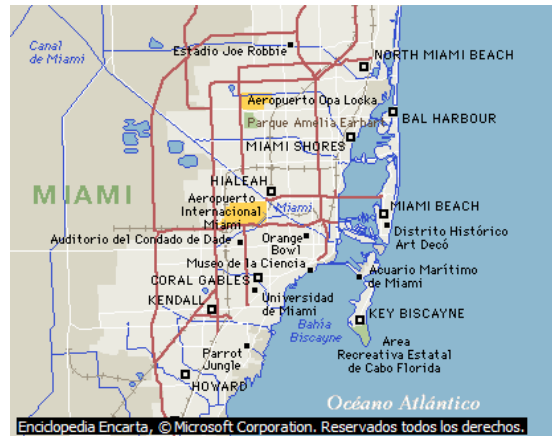
toque de exclusividad que motiva a seguir experimentando nuevos conceptos de vivienda y de estilo de vida.

El concepto del loft, tiene una gran cantidad de variantes en cuanto a esquemas de organización, calidades, y, dependiendo la zona donde se encuentre, el costo al consumidor.

En nuestro país, el concepto del loft se ha dirigido desde su aparición a la clase alta, debido a que se ha copiado un estilo del barrio del SoHo en Nueva York, que es antes que el diseño, el valor que le da la moda y la necesidad de que esa clase alta tenga un nuevo pretexto para destacar de los demás

Fuente: diario La Crónica de Hoy
(versión internet), 16-oct-2002

En Buenos Aires y en Miami se ha presentado una mayor diversidad de opciones, que van desde la vanguardia ubicada en las mejores zonas para los que pueden pagarla, hasta la accesibilidad en modelos funcionales en zonas de clase media, para los profesionistas o parejas jóvenes. En la ciudad de México, actualmente se están ofreciendo viviendas en esquema de lofts en otras zonas que, aunque sigue estando dirigido a la clase alta,



Miami y Buenos Aires tienen diversidad en el mercado de lofts



ya se empieza a ver movimiento en este nuevo concepto (para nosotros) de vivienda. Las zonas de Polanco y la colonia Roma son ahora los nuevos puntos de desarrollo para estos conceptos y la oportunidad de poner a prueba la creatividad de los arquitectos mexicanos de dar un enfoque más original. Este nuevo producto inmobiliario, se presenta como respuesta al explosivo crecimiento de condominios horizontales y verticales de la ciudad de México. Como hemos descrito anteriormente, esta corriente que se ha experimentado en las grandes metrópolis del mundo, ha permitido que en México se plantee una diversificación en los diseños, dimensiones, alturas y materiales de cada uno de éstos nuevos productos. Afortunadamente ahora en los nuevos desarrollos que se están ofreciendo, se maneja un concepto más local, que ya no tiene nada que ver con los modelos neoyorquinos, de donde originalmente proviene el concepto original.

El esquema, ¿Qué es el loft?

Pero a todo esto, ¿Qué es un loft?

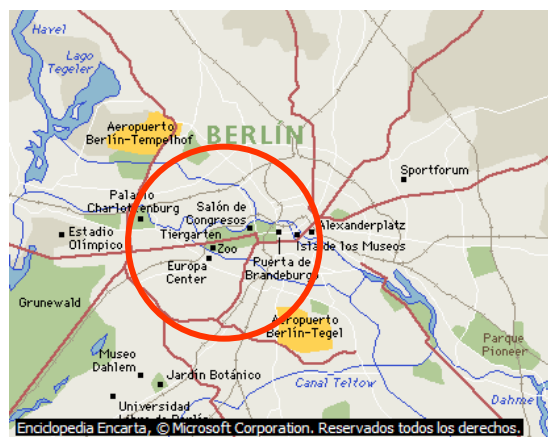
Loft, según el diccionario, es “un espacio relativamente grande y generalmente abierto que se encuentra en cada una de las plantas de los edificios industriales y almacenes de Estados Unidos...” Es un desván, un almacén y hasta el resto de una fábrica.

Sin embargo, la historia de la arquitectura reconoce que el concepto del departamento Loft se originó en Europa tras la Revolución Industrial cuando los talleres de maquila o bodegones de almacenamiento de mercancías se usaban como casas habitación.

Los Lofts surgieron en Gran Bretaña desde el siglo XIX y en Estados Unidos hace más de cuatro décadas, y curiosamente fue justo cuando la legislación local prohibía habitar las zonas fabriles abandonadas junto a los muelles de la ciudad de la “Gran Manzana” y el impacto inmobiliario de Nueva York.



Londres y Berlín, representantes de los lofts europeos



Poco después, el fenómeno Loft se extendió a otras grandes ciudades como Londres, Ámsterdam y Berlín. Fue que todas las zonas fabriles de las urbes occidentales se tornaron en las canteras más codiciadas de éstos espacios extraordinariamente simples. Los primeros Lofts fueron los que se ubican en el SoHo de Manhattan, en espacios que no podían ocuparse.

Ésta antigua zona de edificios industriales y bodegas se transformó en una de las más costosas de la ciudad cuando los artistas comenzaron a reciclar los grandes espacios.

Los artistas querían vivir en uno de ellos, aunque los barrios, un tanto sórdidos, les hicieran temblar de miedo.



Harlem, uno de los sórdidos barrios de Nueva York cerca de SoHo

Eran muchos de esos primeros lofts las habitaciones y los talleres de los pintores del movimiento Expresionista-Abstracto y también de otros muchos artistas de signos ideológico-filosóficos distintos.

Tal ha sido el impacto de este esquema de vivienda, que no sólo ha generado, que no sólo ha generado una revalorización de las principales casa de moda que en el SoHo han instalado amplias tiendas, sino que existe ya una ley que las regula. Son unos 800 edificios que contienen más de 5 mil unidades de éste tipo, localizadas en un 85% en Brooklyn y Manhattan.

Así, su impacto en el entorno fue evidente: Galerías de arte, restaurantes y tiendas de moda transformaron completamente el panorama.

Quienes ahora se van a Brooklyn y el SoHo, son una mezcla de artistas jóvenes, pero sobre todo quienes pueden pagar por espacios integrados a este barrio de millonarios.

El potencial que tienen ha dejado boquiabiertos a los seguidores del mercado inmobiliario y el aprovechamiento de esos espacios que van más o menos de 180 m² a casi 900 m² en cada planta, con lo que le dan a los constructores más creativos, la flexibilidad para administrar la distribución del espacio. Es por ello que se caracterizan por ser espacios alargados, provistos de grandes ventanales y estructuras puestas de manifiesto en las obras (hierro de fundición), dobles alturas que motivan a tener un juego interior de espacios muy interesante.

Tuberías expuestas y pilares de madera son elementos imprescindibles de cualquier loft. En un loft, la cocina pasa a ser parte integral de las áreas comunes.



Edificio-Loft que ha sido transformado a vivienda (Nueva York)



Interior del Loft transformado a vivienda
(Nueva York)

Bodega que ha sido transformada a
vivienda (Bahía San Francisco)



Edificio-Loft que ha sido transformado a
vivienda (Londres)



Interior de una de las viviendas (Londres)

orpheum lofts, desarrollo exitoso con historia.

Si recuerda, en los antecedentes de este documento se puso como ejemplo a la ciudad de Phoenix, Arizona en los Estados Unidos, como ejemplo del crecimiento desmedido de la ciudades hacia la periferia de la misma.

Esta misma ciudad ahora nos muestra un ejemplo de éxito en la revitalización de uno de los edificios de la zona centro que originalmente era de oficinas y comercio, ahora convertido a lofts de tipo residencial; en breve describiremos la transformación que mencionamos:

En 1931, el edificio "Title and Trust de Phoenix" ubicado en el número 114 de la calle West Adams, se construyó para ubicar un banco y locales comerciales a nivel de calle y oficinas comerciales en los niveles superiores. En el momento de su construcción, era el edificio más grande de todo el estado de Arizona.

El edificio de once niveles y estructura con ladrillos de mampostería, albergaba una grande, pero a la vez ligera, plaza sobre la entrada principal del banco de la avenida North First. Detalles exteriores de ladrillo, piedra, granito y terracota, decoran la estructura original y los marcos de las ventanas de acero sobreviven aún en toda la construcción.

Las entradas al lobby de elevadores, quedan frente a la calle West Adams, están enmarcadas en metal con un toldo de vidrio y paneles decorativos en terracota. El interior del lobby está adornado con detalles en metal decorativo, incluyendo los compartimentos para correspondencia. El directorio del edificio, los pasamanos de las escaleras, las puertas de los elevadores, los tableros de las puertas, etc. con detalles de metal estampado.

En detalles de los pisos, paredes, escaleras, se encuentra una variedad de mármoles finos y terrazos. La mayoría son yesos, iluminación y detalles de vidrio esmerilado, incluyendo una serie de pequeños paneles decorativos describiendo la historia de Arizona.

El principal elemento ornamental es el clásico Art Deco y formas de "cabeza de violín". Desde el punto de vista de materiales y diseño, el lobby se encuentra bien proporcionado con los mejores ejemplos del estilo nacional del Art Deco.

La renovación del Orpheum Lofts involucra remodelación completa en orden de convertir a los pisos superiores en 90 unidades condominales. Todos los muros interiores son removidos para acomodar los nuevos planos de distribución. Los espacios del primer nivel se restauran para continuar como de uso comercial, con nueva iluminación,

reparación de los elevadores, colocación de cableado para transmisión de datos y voz, recepción vía satélite y cable. La renovación exterior incluye a las banquetas y una excitante arquitectura del paisaje.

La mampostería al exterior, el granito y la terracota están en excelentes condiciones, solamente la fachada será limpiada y restaurada donde sea conveniente para conservar su belleza original.

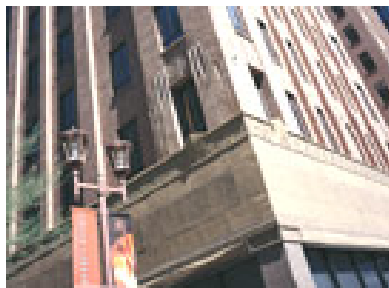


Croquis de ubicación del Orpheum Lofts en Phoenix, Arizona.

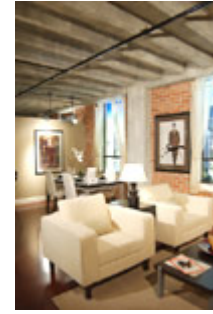
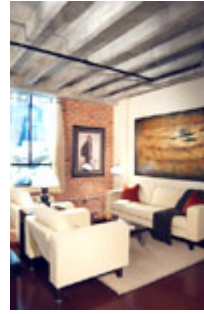
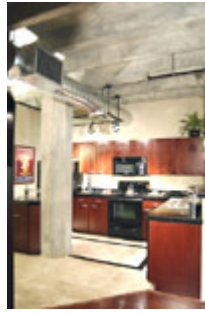
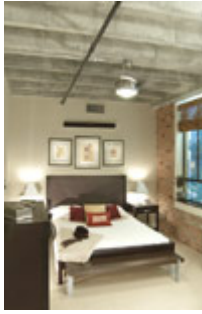
Orpheum lofts, es el primer edificio con significancia histórica para una renovación de tipo residencial, ofreciendo lujo directamente sobre las tiendas comerciales de la plaza Copper. Éste edificio estilo Art Deco está proyectado para terminarse a principios del 2005. La venta de los lofts empezó en Agosto del 2002. La renta de los espacios comerciales se encuentran disponibles.



Detalles del edificio y logotipo del desarrollo.



Fotografías de los interiores adaptados como Lofts.

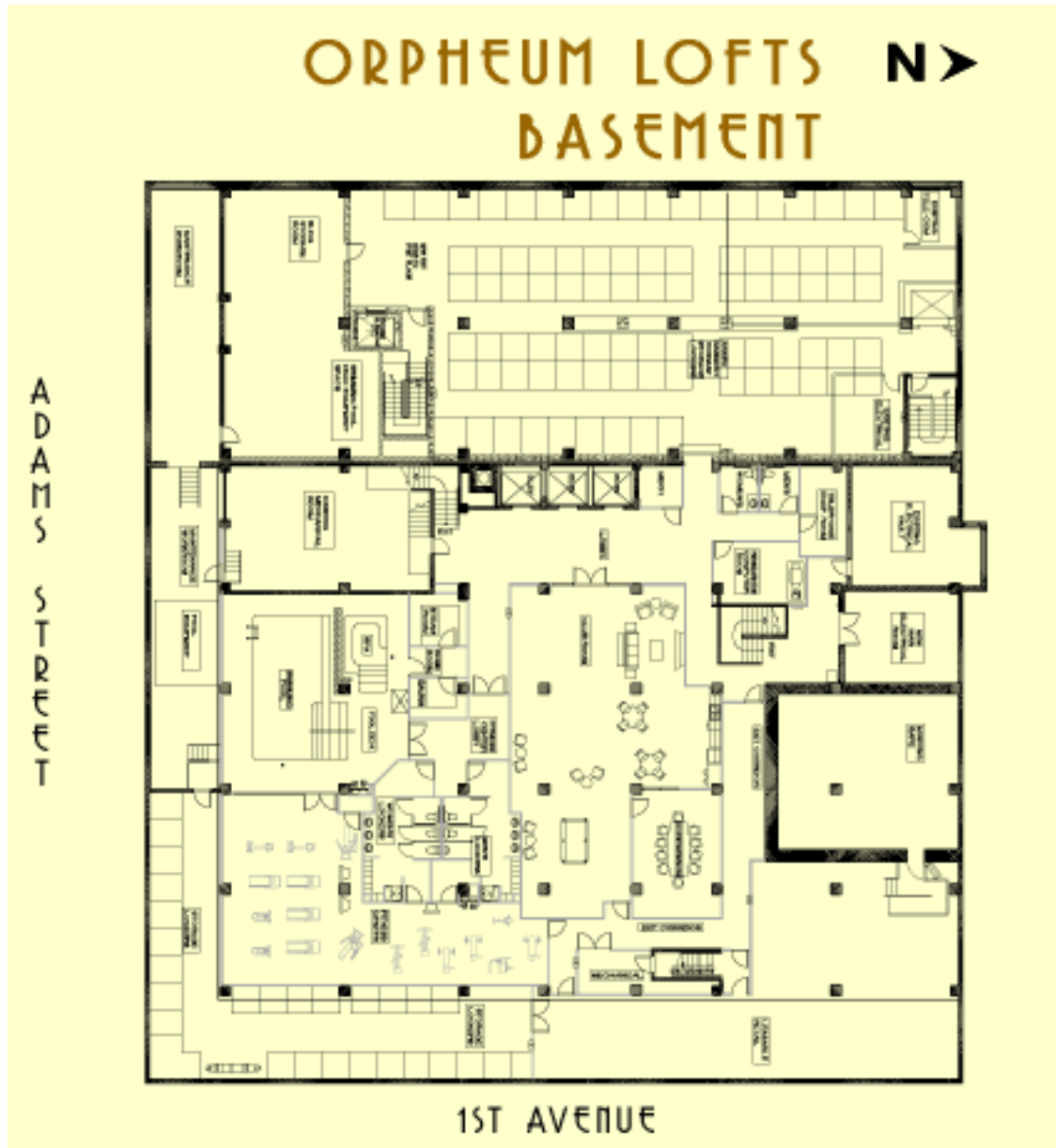


Con esto se demuestra que un edificio con valor cultural, no sólo es digno de ser un museo, sino que puede utilizarse de tal manera que pueda ser disfrutado como vivienda, dirigiendo la promoción inmobiliaria a las personas adecuadas, que realmente aprecien a los inmuebles con valor y que disfruten de vivir en zonas con historia y belleza.

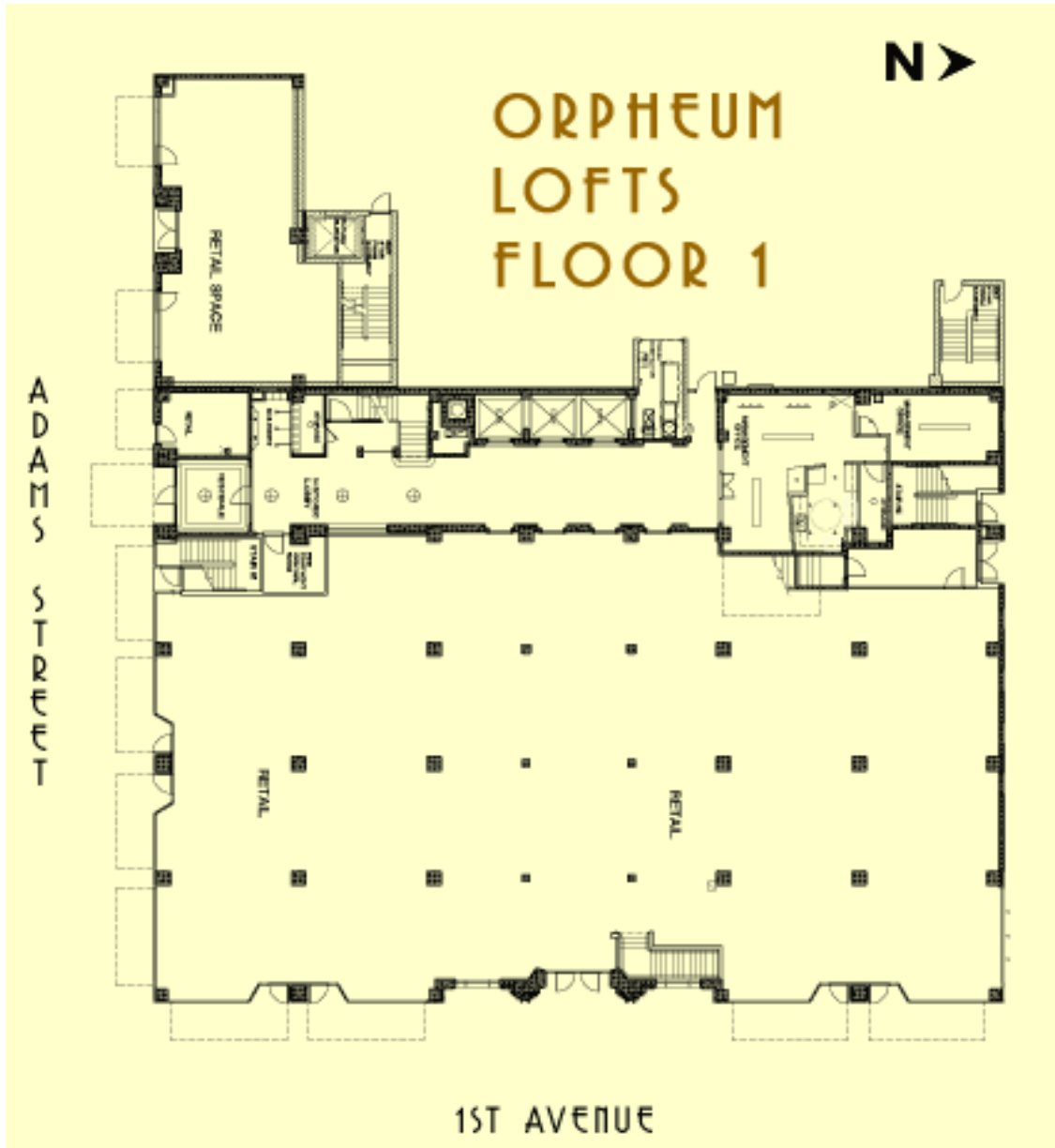


Perspectiva del edificio.

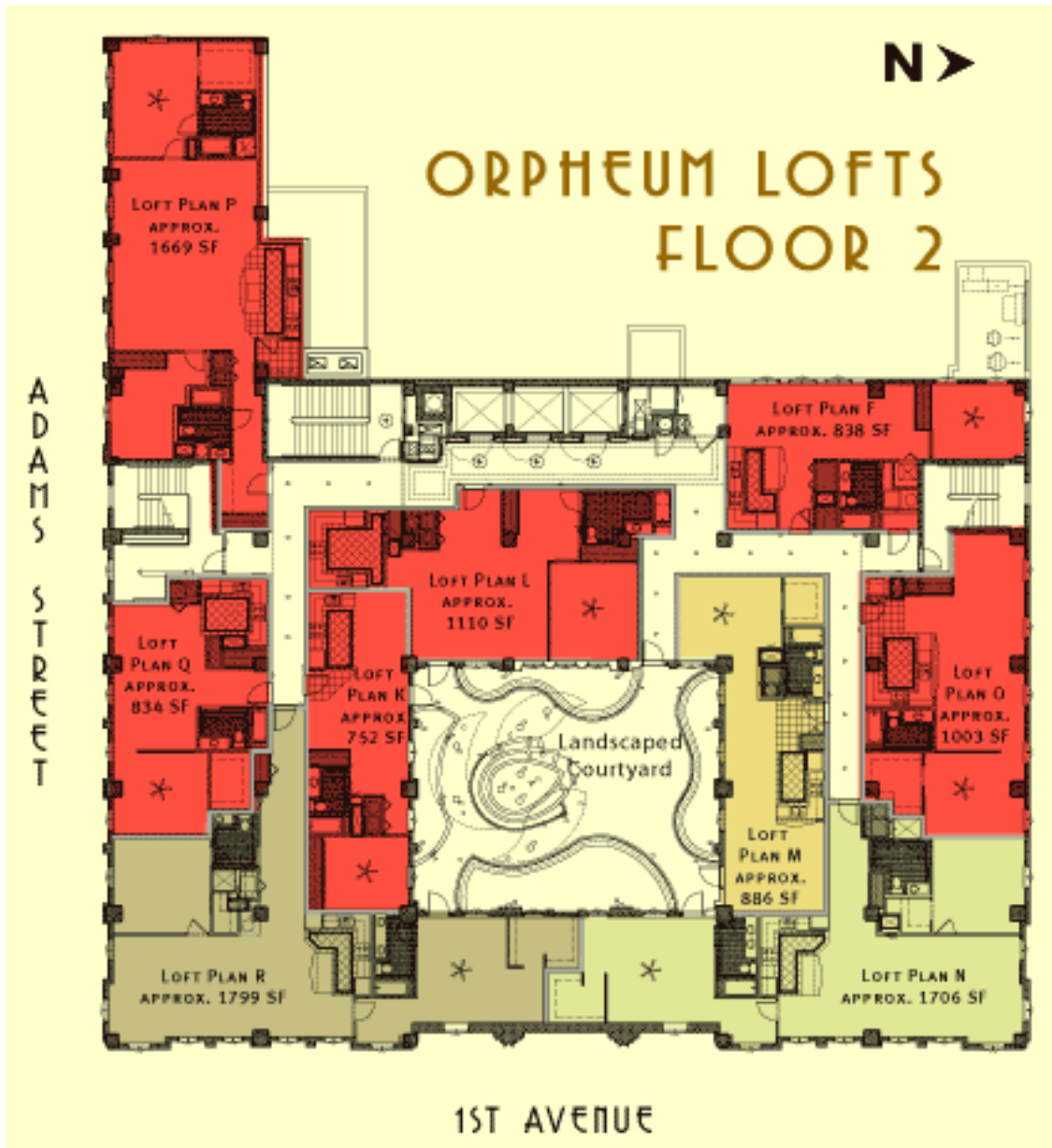
Plano sótano del edificio:



Plano primer nivel del edificio:



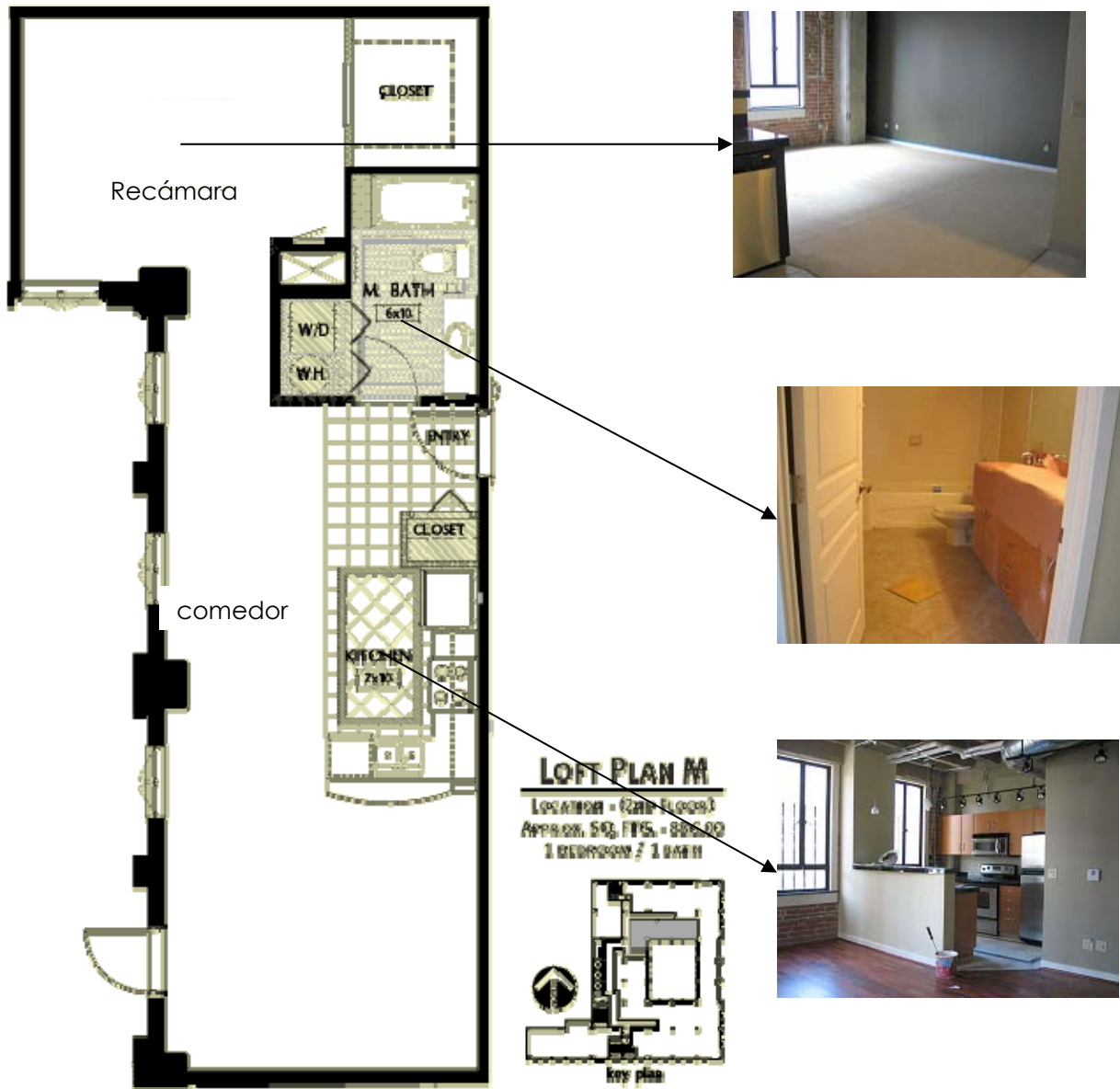
Plano del segundo nivel del edificio:



Plano del tercer nivel (tipo) y siguientes:

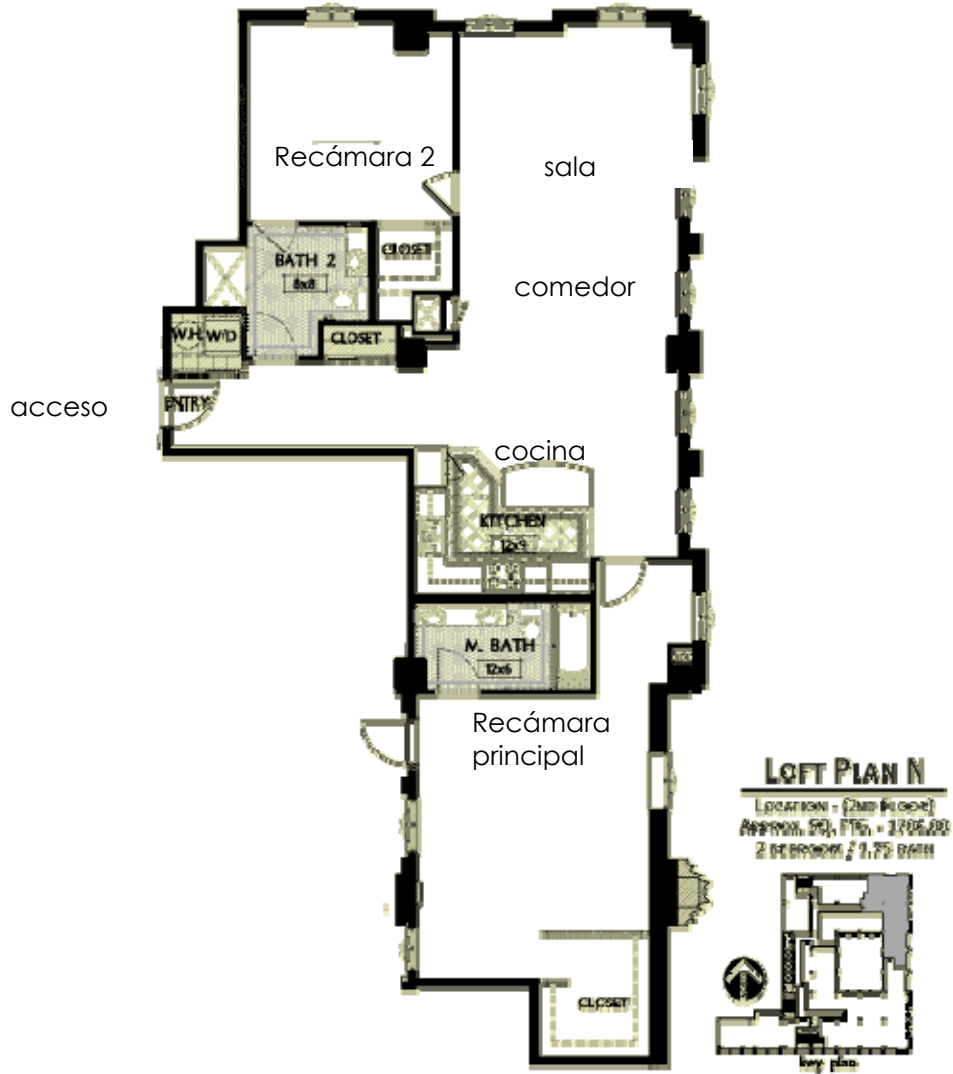


Plano prototipo 1:



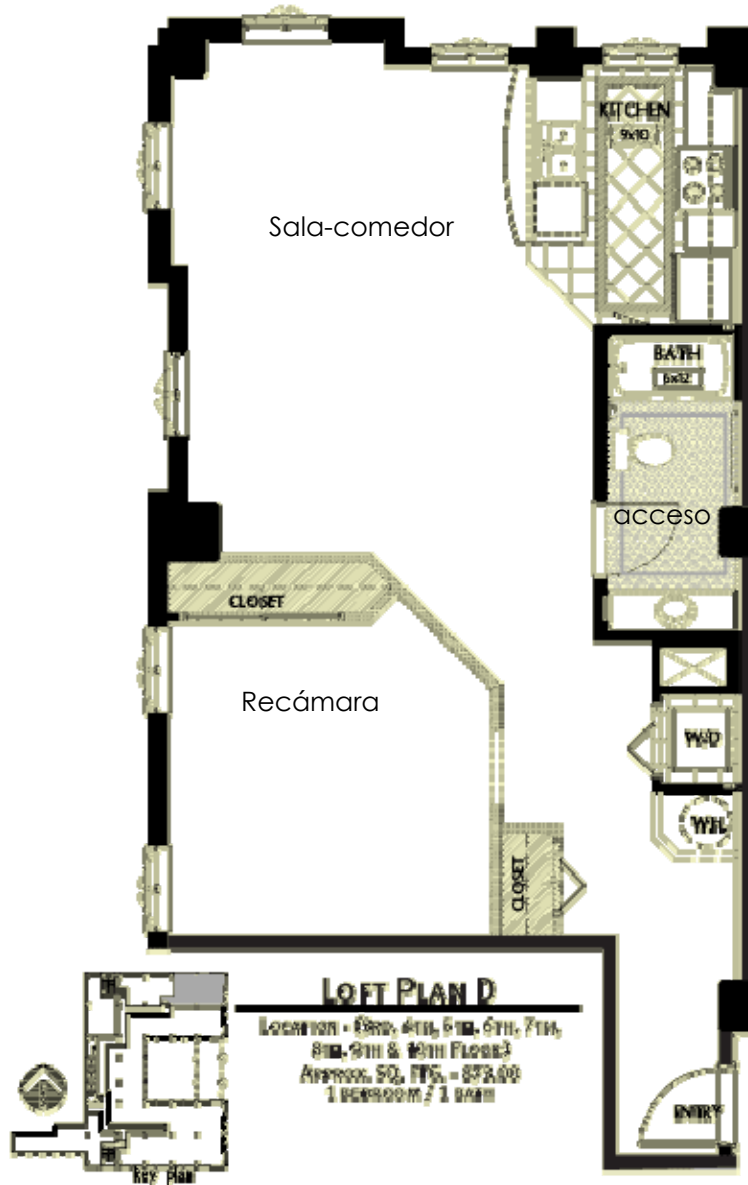
Esquema: 1 recámara /
1 baño
Sup. 82.30 m2

Plano prototipo 2:



Esquema: 2 recámaras /
1.75 baños
Sup. 158.48 m²

Plano prototipo 3:



Esquema: 1 recámara /
1 baño
Sup. 81.10 m2

pads y flats.

Antes de continuar, deben disculparme por los términos anglosajones de los productos inmobiliarios que estoy describiendo, y que, hasta ahora me declaro incompetente para encontrarles una traducción adecuada. Lo que sucede es que es el nombre comercial con el que se les conoce en sus países de origen, y es el que estamos empleando.

A decir de José Antonio Sánchez de la firma Central de Arquitectura, él define a éste producto inmobiliario como variante de los departamentos como comúnmente los percibimos.

Los Flats, "No son departamentos normales o convencionales, comercializamos departamentos con proporciones diferentes que son solicitadas por el comprador desde el momento en que se está construyendo la estructura", explica Sánchez.

Ésta firma desarrolla ocho proyectos: uno en la Condesa, dos en Polanco, así como en la Roma y San Miguel Chapultepec.

Estas unidades van desde los 90 hasta los 220 m² de extensión, localizados en lotes urbanos que tienen "todo el apoyo de servicios que una ciudad ofrece".

Desde la perspectiva de éste arquitecto, la inclusión de nuevas formas de concebir espacios está permitiendo que ingresen al mercado inmobiliario productos con tendencias internacionales de diseño arquitectónico; y se está haciendo viable que colonia viejas como la Cuauhtémoc, San Miguel Chapultepec y el mismo Centro Histórico sean recicladas.

A decir de otros desarrolladores de éstos productos inmobiliarios, la pretensión al ofrecerlos es "rescatar la vida urbana que con los grandes fraccionamientos de la zona centro se ha perdido. Pretendemos regresar a una calidad de vida donde haya más contacto con la gente, menos con el automóvil y darle vida a las zonas céntricas".

Al interior, el principal enfoque que quieren dar es al de los elementos de iluminación y ventilación original en zonas de uso diario como los baños y la cocina.

Para las áreas comunes, los edificios están equipados para tener plantas de luz, baño con sistema hidroneumático, vigilancia proyectada, instalaciones con un sistema para activar servicios de t.v. y video.

Los Pads son otro tipo de propuesta arquitectónica residencial.

Torres de casi cuarenta pisos con más de 230 departamentos, dirigidos a un gran número de profesionistas, personas solas o matrimonios jóvenes con necesidades de un lugar donde vivir cerca de sus centros de trabajo o estudio.

El perfil socioeconómico de compradores se dirige más bien al nivel medio-alto y alto.

El diseño de éstos Pads considera acabados de primera calidad en todas sus áreas, tanto privadas como comunes.

Todo integrado en un edificio con departamentos que van desde los 60 a los 150 m², que cuentan además en sus áreas comunes con gimnasio, salón de usos múltiples con servicios y terraza, centro de negocios, motor lobby, vestíbulos hasta a triple altura, elevadores para pasajeros y de carga, escaleras de emergencia, cuarto de lavado y secado, ductos de basura en todos los pisos, planta de emergencia, andén de carga y descarga, área de estacionamiento para visitas, circuito cerrado de televisión, bodegas en sótano.

Todos éstos son los elementos que demanda y se generan para el nuevo tipo de ciudadano en las grandes metrópolis.

la propuesta mexicana, ¿dónde se encuentran?

En la Ciudad de México, como mencionamos anteriormente, los conceptos de Lofts, Flats y Pads se han dirigido al sector de la población que tiene un poder adquisitivo alto. A principios de 2004, se publicó en la revista Real Estate Market & Lifestyle la "Oferta Infiltrada" como la llaman ellos, por tratarse de una nueva propuesta y de dónde se encuentran ubicados éstos proyectos inmobiliarios como los son los Lofts, Pads y Flats. Aquí se reproduce:

Desarrollador	Proyecto	Corredor	Unidades	M2	UsDls\$/m2
ARCHETONIC	Laredo 17	Condesa	16	90-172(1)	1,650 (2)
	Celaya 6	Condesa	8	90-200	1,500
	Laredo 21	Condesa	5	143	1,600
	Laredo 8	Condesa	5	111	1,750
	Cholula 90	Condesa	6	90-182	1,900
	Parral 67	Condesa	5	92	1,500
	Anatole France 31	Polanco	12	156-240	2,200
	Sierra Mojada 330	Lomas	14	180- 280(1)	1,700
ARQUITECTOMA	Av. Santa Fe 443	Santa Fe	236	60-150	1,600
CENTRAL DE ARQUITECTURA	Ámsterdam 191	Condesa	52	90-210	1,600-1,800
	Horacio/A. Dumas	Polanco	13	150-300	1,950-2,200
	Eugenio Sue	Polanco	6	150-250	1,950-2,200
	Campeche/ Atlixco	Condesa	8	140-160	1,500-1,600
	Durango	Roma	32	90-120	1,500-1,750
	San Miguel Chapultepec	San Miguel Chapultepec	9	70-160	1,500-1,750
	Sierra Picacho	Picacho	9	150-180	1,500-1,600

Desarrollador	Proyecto	Corredor	Unidades	M2	UsDls\$/m2
HIGUERA- SÁNCHEZ	13 de Septiembre	Escandón	36	57	1,050(3)
	3 Picos	Polanco	5	200	2,000
	Ámsterdam 315	Condesa	16	150-180	1,550
	Mérida 49	Roma	26	120	1,375
	Louissiana 75	Nápoles	7	120	1,400
VOLVOX	Durango 91	Roma	7*	63-163	ND
	Moliere 346	Polanco	30	140-176	ND
	Lope de Vega 324	Polanco	19	175-273	ND
ALTIVA	Reserva Bezares	Lomas de Bezares	32	150-350	ND

Fuente: Empresas desarrolladoras

(1) Incluye terrazas, (2) precios en dólares de m2 habitables,

(3) Los precios están fijados en un tipo de cambio de 10 pesos por dólar,

(*) departamentos en renta. Nota: Las cifras presentadas en las estadísticas están actualizadas a Enero del 2004.



Fachada Lope de Vega No. 324, Polanco desarrollado por Volvox

lo que sí es, lo que no es...

Como en todo, siempre existe la posibilidad de confusión de términos, sobre todo cuando no existe un arraigo del concepto, además, cabe la posibilidad de encontrarnos con desarrolladores que engañen a los clientes potenciales sobre lo que realmente es un Loft, Flat o Pad, valiéndose de publicidad o artimañas de mercadotecnia para “atrapar” a sus clientes.

Para la descripción de los flats y los pads no existe problema, debido a que son departamentos de nueva creación que adoptan el anglicismo para su promoción y colocación en el mercado, principalmente ubicado en las zonas “in” de la ciudad.

A continuación se describen ciertas características que, en la generalidad, identifican lo que es un Loft.

Tuberías expuestas y pilares de madera son elementos imprescindibles de cualquier loft; lo que a principios de siglo fuera una fábrica, en la actualidad es uno de los edificios de vivienda; grandes ventanales sin cortinas ni persianas permiten la entrada de luz natural; también destacan los techos de madera; en un loft, la cocina pasa a ser parte integral de las áreas comunes.

La limpieza de las líneas distingue este ambiente. Muro de ladrillo aparentes se conserva en la construcción, aunque brindan un toque absolutamente contemporáneo y urbano; a pesar de la ausencia de puertas, las áreas están definidas y permiten tener privacidad y flexibilidad al mismo tiempo.

Lo que un loft no es:

- No es un departamento común y corriente. Por supuesto que la vida en un loft no es para cualquiera: es necesario estar dispuesto a romper ciertos paradigmas y comenzar a funcionar bajo nuevas reglas, mucho más flexibles.
- No es un espacio vacío sin divisiones. Más bien es un espacio con posibilidades infinitas para la expresión personal de sus afortunados habitantes.
- No significa decir adiós a la privacidad. Sin embargo, típicamente en un loft las habitaciones no cumplen un solo propósito.
- Para los más puristas, un loft no debe ser construido de la nada en un espacio nuevo, sino que debe ser la evolución de un espacio industrial, de lo contrario no es más que una imitación.

Lo que un loft sí es:

- Implica un concepto absolutamente contemporáneo. Es el mejor ejemplo de que reciclar es la palabra clave en nuestra era.
- Es un espacio reinventado y replanteado con un espíritu multifuncional.
- Defiende la idea de que la función es más importante que la forma.
- Incluye acabados rústicos que para los más conservadores parecieran “no terminados”. Tuberías, ladrillos expuestos, ausencia de puertas, pisos de concreto, techos de madera, cristal y acero, todo aporta algo al todo logrando gran personalidad y espíritu.
- Implica escalas exageradas, estructuras simétricas y materiales aparentes. Representa la perfecta unión de pasado y actualidad.

Imágenes características:



...tuberías,
ladrillos
expuestos,
ausencia
de
puertas...





Un loft, implica escalas exageradas, estructuras simétricas y materiales aparentes. Representa la perfecta unión de pasado y actualidad.

la revaloración de la zona inmediata.

La intención de reinventar los espacios, no sólo corresponde a la parte arquitectónica de los lofts. También debe ser la de la parte urbanística.

Sabemos que el valor de los inmuebles se guía por la zona en que se encuentran, por lo que esperamos que no pase mucho tiempo para que se empiecen a generar proyectos en otras zonas además del Centro Histórico, como: más lugares del Centro, Tacubaya, Santa María la Ribera, Doctores, Obrera, etc. para que, con ello, se puedan dirigir productos similares a otro nivel socioeconómico que actualmente lo han venido demandando.

Según una descripción del Dr. Ignacio Kunz, en su libro: "El Mercado Inmobiliario Habitacional de la Ciudad de México" (pp. 87-88), el submercado medio bajo central (MBC) es "...un mercado que goza de buena localización, los inmuebles que lo constituyen..." "... se encuentran a una distancia promedio de 4.5 km, situación que además les permite contar con todos los servicios urbanos..."

"...la participación del sector inmobiliario en la promoción de oferta y venta de inmuebles es poco significativa, más del 80% de las transacciones se realiza entre particulares."

Esto denota el potencial tan grande que puede existir en cuanto a la ocupación de los espacios, dirigiéndolos a la vivienda en esquemas plurifamiliares.

Existen una serie de aspectos que deben ser tratados en conjunto y no aislados, porque, a fin de cuentas, así es el fenómeno del desarrollo inmobiliario.

Dentro del "Proyecto Integral de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México", de la Fundación Adolfo Christlieb Ibarrola, se menciona que "Uno de los puntos fundamentales de la política urbana del Distrito Federal debe ser la revitalización y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, que abarca 668 manzanas en una superficie que rebasa los 9 kilómetros cuadrados, donde se encuentra la mayor densidad de monumentos y edificios históricos de América Latina."

De manera estadística, en la tabla inferior se enlistan según sus características y usos, a éstos edificios y monumentos:

67	Monumentos Religiosos
129	Monumentos Civiles
542	Edificios incluidos por ordenamiento de Ley de 1972
743	Edificios valiosos que deben ser conservados
111	Edificios con valor ambiental que deben ser conservados
6	Templos Modernos
17	Edificios ligados a hechos o personajes históricos
78	Plazas y Jardines
19	Claustros
26	Fuentes o Monumentos Conmemorativos
13	Museos o Galerías
12	Sitios o Edificios con pintura mural

Fuente: Gobierno del Distrito Federal, Fideicomiso del Centro Histórico

Todo esto requiere de que éste proyecto integral, gradualmente recupere los aspectos físicos, ambientales y patrimoniales, primordialmente; considerando aspectos políticos, económicos, sociales y culturales, donde trabajen conjuntamente la iniciativa pública y privada.

El aspecto urbano, por ejemplo, contempla "... el reordenamiento de la estructura urbana de la zona. La promoción de las distintas actividades económicas, habitacionales y culturales, implica modificar el trazo de algunas calles y plazas públicas, la revisión de los sentidos de circulación o la construcción de zonas peatonales, la reorganización del transporte y la apertura y articulación de espacios públicos."

En el aspecto político, tenemos que: "Entre los imperativos para transformar la situación del CH (Centro Histórico) está el incremento de los niveles objetivos de seguridad pública en la zona. Cualquier inversión, acuerdo de convivencia o política pública será ociosa, si el CH continúa siendo un área insegura. Por su misma naturaleza el Gobierno del DF debiera formar un cuerpo de élite e invertir en dispositivos de seguridad específicos, que incrementen substancialmente los niveles de seguridad y mejorar la percepción ciudadana en este sentido."

Para el aspecto económico, "Las actividades urbanas que han abandonado el CH para ubicarse en otras áreas de la ciudad lo hacen en gran medida porque les resulta más barato operar en otros sitios. La decadencia del CH se ha dado porque las ventajas de una infraestructura barata y de buena calidad se ve nulificada por la elevación de costos de transporte, estacionamiento, impuestos, licencias y seguridad, entre otras. Por consiguiente un proyecto de revitalización tiene que fundarse en un estudio de costos que motive a los demandantes de viviendas, oficinas o comercios el reubicarse en el CH en condiciones realmente atractivas,..."

Sabemos que en los aspectos sociales y culturales, "El CH conforma una comunidad en la que existen varios fenómenos sociales de gran interés, en términos sociológicos y antropológicos. En la zona existen familias, escuelas, empresas, tradiciones culturales,

valores sociales y demás manifestaciones que deben respetarse y preservarse, para que el CH mantenga sus rasgos de identidad social y cultural a toda costa."

Cuando el gobierno local dice: no intervengo porque es problema federal, lanza una señal muy negativa en términos de ejercicio de la autoridad y compromiso social.

Para los fines del proyecto, realizan una serie de propuestas que permitirían llevarlo a cabo de una manera efectiva:

- Diagnóstico y evaluación del potencial del Centro Histórico para recibir nuevos habitantes y actividades en esa zona.
- Revisión y ajuste de las normas de uso del suelo y edificación que reconozcan la especificidad del Centro Histórico.
- Programa permanente de conservación y operación eficiente de la infraestructura y equipamiento en el Centro Histórico.
- Proyectos específicos de modificación de la traza urbana para favorecer la vialidad y la circulación peatonal.
- Acciones específicas de mejoramiento de la imagen urbana y la calidad ambiental del Centro Histórico.
- Desarrollar un programa permanente de restauración y remozamiento de edificaciones.
- Formación del Consejo de Desarrollo del Centro Histórico, encargado de formular y ejecutar el Plan Estratégico de Desarrollo del CH.
- Diseño y aplicación de un programa permanente de seguridad pública en la zona.
- Establecer las normas y mecanismos que regulen y permitan el control del comercio informal en la zona.
- Promover inversiones privadas y sociales en el Centro Histórico.
- Signar acuerdos entre el Gobierno del Distrito Federal y el Gobierno Federal para financiar los programas de revitalización del Centro Histórico.
- Establecer un programa de desarrollo social para el combate a la pobreza en el CH.

En una ponencia realizada por el Arq. Gerardo Boué ante la comunidad investigadora del INAH, se trató el tema de "La Inversión Inmobiliaria, Rentabilidad y Protección del Patrimonio" donde la revitalización de inmuebles patrimoniales del Centro histórico, es el elemento base para el desarrollo del proyecto.

Es una serie de puntos que vale la pena tomar en cuenta y analizar como punta de lanza del desarrollo inmobiliario en el Centro Histórico:

Imagen Urbana.

- . El cuidado de la imagen urbana es uno de los principales factores que ayudan al inicio de un proceso de revitalización.
- . Establece las bases para promover la inversión en la zona.
- . Crea un valor paisajístico de la zona.

Rentabilidad.

- . En bienes raíces consiste en hacer que la propiedad produzca.
- . Una rentabilidad atractiva produce ingresos superiores a los instrumentos bancarios.
- . La producción de un inmueble está integrada por la plusvalía que el mismo tiene y la producción por venta o renta del mismo.

Uso de inmuebles.

En zonas turísticas con patrimonio los principales son:

- . Comercio
- . Hotel
- . Vivienda
- . Oficinas
- . Museos

Factores de éxito en el proceso de revitalización de una ciudad.

- . Oportunidades
- . Plan de desarrollo congruente.
- . Instrumentos de desarrollo.
- . Participación de el gobierno y la sociedad.
- . Visión de largo plazo

Proceso de revitalización.

- . Idea
- . Diagnóstico
- . Establecer estrategias
- . Implementación del proyecto

Caso 1.

Programa de Vivienda Media para el Corredor Financiero del Centro Histórico de la Ciudad de México. (Enero 1999)

Estudio elaborado para el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Este estudio arroja resultados como que la vivienda ocupa el 3.21 % del área construida del corredor financiero. El 15.44 % de la superficie construida del área, está desocupada, con una superficie de 258,307 m².

¿Qué hacer para utilizar las plantas altas de los edificios?

- . Revitalización
 - . Reciclaje
 - . Desarrollar un uso de 24 horas
 - . Buscar un uso adecuado
- ### ¿Cuál será el equipo para el desarrollo?

- . Propietarios
- . Gobierno
- . Mercado
- . Inversionistas

¿Quién vivirá en el centro?

- . Solteros
- . Vivienda ejecutiva
- . Parejas sin hijos
- . Estudiantes
- . Parejas mayores sin hijos

¿Cuál es el perfil del mercado?

- . Grado escolar: Profesionistas
- . Ingreso: 6 a 10 salarios mínimos al día
- . Pago de renta: de 50 a 100 veces el salario mínimo del D.F. mensual

- . Número de dependientes: 0 a 1
- . Actividad:
 - . Servicios profesionales
 - . Gobierno
 - . Instituciones culturales
 - . Empleados bancarios o comerciantes

¿Qué producto desarrollar?

Departamentos en renta o venta, programa:

- . Sala
- . Comedor
- . Cocina
- . Baño
- . 1 recámara
- . Superficie: 38 m2 a 55 m2
- . Servicios comunes:
 - . Lavandería
 - . Estacionamiento
 - . Seguridad
 - . Televisión por cable
 - . Teléfono
 - . Acceso a internet
- . Opcional:
 - . Gimnasio
 - . Centro de Negocios

Proyecto de departamento tipo.

Si el proyecto se establece para un estudio de 40 m2, existe la capacidad de desarrollar más de 4,000 unidades en el corredor financiero.

Proceso de desarrollo.

- . Levantamiento
- . Arquitectura
- . Factibilidad
- . Estrategia de colocación

Proceso de financiamiento:

En este momento no existe institución bancaria que financie este tipo de proyectos por lo que se deben hacer a través de inversión directa de capital.

Punto estratégico: Preventa.

¿Cuál es el apoyo que el desarrollador necesita del gobierno?

- . Incentivos fiscales
- . Apoyo administrativo
- . Asesoría técnica
- . Financiamiento

Transferencia de potencialidad

- . Superficie por transferir
- . Propiedad en el centro
- . Superficie transferida
- . Propiedad en área de desarrollo

Fortalezas y debilidades del Programa:

- . Fortalezas:
 - . Importante superficie para ser convertida en vivienda
 - . El área cuenta con infraestructura para el desarrollo

- . La ubicación es estratégica en la Ciudad de México
 - . El flujo de visitantes y empleados es muy alto
 - . Existe un gran déficit de vivienda en la ciudad
 - . Hay muy poca vivienda en renta en la ciudad
 - . El producto responde a un nicho de mercado no atendido
- . Debilidades:
 - . Existe una percepción de inseguridad en la zona
 - . El costo para remodelar es elevado
 - . El área está altamente regulada por el gobierno
 - . Existen problemas legales en las propiedades
 - . El momento político y económico es complejo
 - . Los actuales beneficios fiscales no son suficientes para promover el desarrollo.

Existe un proyecto antecedente que es una muestra para el desarrollo de otros proyectos consecutivos, el cual se desarrolla en el Edificio San Carlos.

El edificio está ubicado en la esquina de Madero y Bolívar en el Centro Histórico de la Ciudad de México, fue construido en el año de 1887 y su primer uso fue el de hotel.

En 1930 fue convertido en oficinas y posteriormente en departamentos los cuales se convirtieron en viviendas con rentas congeladas hasta el año de 1992.

Desde el año de 1992 el propietario inició la reestructuración del edificio y la regularización de las rentas congeladas.

En 1996 inició la remodelación de la fachada y la mejora de la planta baja comercial.

A partir del año de 1999, se inició a raíz del programa de vivienda media promovido por el Fideicomiso del Centro Histórico, el desarrollo de un proyecto para convertir las plantas altas en 29 departamentos tipo estudio.

Este proyecto es el primero que se ha diseñado a partir del Programa de Vivienda Media. El propietario ha financiado la remodelación desde el año de 1992.

Las plantas bajas tienen uso comercial y su producción actual está financiando el desarrollo del resto del proyecto.

En México contamos con arquitectos de gran prestigio, que son capaces de aportar grandes ideas en el proceso de revitalización de la zona del Centro Histórico.

Nos hemos enterado de obras importantes que realizan en otros países, donde precisamente la conceptualización del proyecto es la revitalización de edificios de valor histórico. En julio de éste año, a Enrique Norton se le han encomendado dos proyectos, la torre de usos múltiples Harlem Park y la sede de la Biblioteca de Artes Visuales y Escénicas de Brooklyn, que, a decir de la fuente, "apuntan a la revitalización económica de los vecindarios en los que se asientan"

Es con ejemplos como éste, que se demuestra la capacidad de nuestros arquitectos y profesionistas en muchas áreas, y no es comprensible que se desaprovechen oportunidades para hacer proyectos de ciudad con calidad.

Ahora, se debe tener mucho cuidado de que las propuestas que en un principio buscan la integración de los espacios y la revaloración de la zona inmediata, no se desvirtúen, en el sentido de que sólo se busque el beneficio económico, olvidándose del deterioro que puedan provocar los desarrolladores de éstos productos inmobiliarios al patrimonio cultural e histórico, tal y como lo marca el siguiente fragmento de una nota periodística que muestra la realidad a la que nos enfrentamos:

La Jornada

Directora General: Carmen Lira Saade
México D.F. Viernes 20 de septiembre de 2002

Cultura
<p>☛ Más que cuidar su arquitectura, la autoridad parece administrar demoliciones: Mendiola</p> <p>La Condesa celebra su centenario en medio de la pérdida de identidad</p> <p>☛ El proceso afecta a las colonias Hipódromo, Hipódromo Condesa y Roma, señala el poeta</p> <p>☛ "La modernidad debe significar conservación y no alineación a un esquema depredador"</p> <p>ANASELLA ACOSTA NIETO</p> <p>En medio de los preparativos para iniciar mañana la celebración de los cien años de la colonia Condesa, el legendario lugar y sus alrededores atraviesan por un sutil proceso de modificación arquitectónica en el que la modernidad se empeña en erigirse sobre la destrucción del pasado y de lo que confiere identidad a un barrio.</p> <p>Al Casino de la Selva, en Cuernavaca, demolido para construir en su sitio una tienda Costco; y a la amenaza al centro histórico de Oaxaca, donde se pretende la ubicación de un McDonald's, se suma el lento y casi imperceptible proceso de reconstrucción que en nombre de la modernidad se realiza en las colonias Condesa, Hipódromo Condesa, Hipódromo y Roma, señala el poeta Víctor Manuel Mendiola.</p> <p>No obstante que la gran mayoría de las construcciones de esa zona son consideradas patrimonio arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) del Gobierno del Distrito Federal y la Coordinación de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes, se han ejecutado demoliciones y la edificación posterior de conjuntos habitacionales con base en la especulación inmobiliaria, manifiesta Mendiola, habitante de la Hipódromo Condesa.</p> <p>Espección vs historia</p> <p>En una charla informal para solicitar información al respecto en la Oficina de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Seduvi, la arquitecta Beatriz Pérez manifestó que si las construcciones tienen cierto valor, ello "no significa que tengan que ser permanentes", y agregó que si la demolición se realiza para construir un elemento de "mejor calidad" la sustitución es legalmente viable, como ocurrió en el caso del edificio de Amsterdam 268, colonia Hipódromo Condesa.</p> <p>Otro problema que se suma a las demoliciones y la actividad especulativa es, de acuerdo con Mendiola, el monopolio que los arquitectos detentan, pues ellos son los que quieren destruir las viejas construcciones para levantar nuevos y "modernos" inmuebles "estilo bodegas", copiados de los <i>lofts</i> neoyorquinos, y se otorgan permisos para hacerlo, pues están al frente de las oficinas encargadas de preservar los sitios patrimoniales.</p> <p>Resulta increíble, expresa, que en medio de este proceso de modificación arquitectónica, la delegación (Cuauhtémoc) programe actividades festivas por los cien años de la colonia Condesa mientras permite la destrucción de su paisaje arquitectónico.</p>

Fuente: La Jornada (versión internet) 20-sep-2002

Ciertamente, debe existir, ante todo, el respeto por el patrimonio cultural e histórico que representan algunos inmuebles.

Debe existir, como lo mencionamos antes, la integración de los espacios a nivel urbano, el lugar "donde todo sucede" donde podamos salir y encontrarnos realmente con subcentros urbanos: Servicios e infraestructura a la orden del usuario, satisfactorios sociales como comercios, entretenimiento, descanso, convivencia, sin tener que recorrer grandes distancias. La dignificación del peatón, e lugar de los monumentos al automóvil.

Vamos a ver dos ejemplos, de los pocos desarrollos que se encuentran en la Ciudad de México actualmente, uno en la colonia Polanco y otro en la colonia Roma.

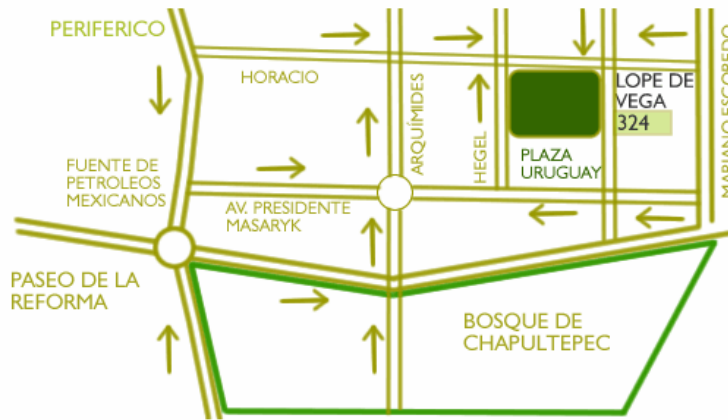
El primero, ubicado en la calle Lope de Vega No. 324, colonia habitada por gente de nivel socioeconómico alto.

Más allá del proyecto arquitectónico que es por demás funcional, cumpliendo con el primer objetivo de éste tipo de inmuebles, veremos la parte urbana. De cómo se han

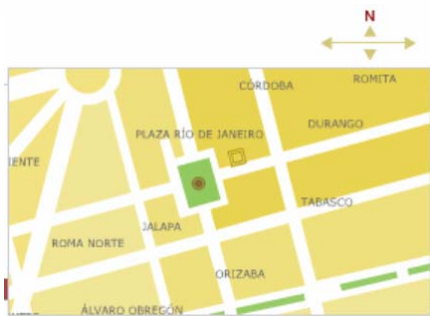
buscado estratégicamente puntos de referencias que complementen el espacio urbano en la zona inmediata y mediata.

Referencias de comercio, de diversión, de descanso, de turismo, de transporte, en fin, que permitan al usuario “vivirse” en una diversidad de elementos sin tener que recorrer grandes distancias, mucho menos ahora en esta ciudad tan congestionada.

Inicialmente tiene la Plaza Uruguay frente al edificio, lo que de entrada, le da valor por las visuales que se dan hacia la calle.



En zonas mediatas tenemos que con recorridos entre 5 y 20 minutos en auto, tenemos diversos elementos, que claro, no funcionarían sin tener una fluidez vial aceptable.



El Centro Histórico, la zona hotelera, la zona gastronómica de la Condesa, el hipódromo, plazas comerciales, etc. son las referencias, y su accesibilidad, las que permiten darle valor a l inmueble y a su zona inmediata.

El siguiente ejemplo lo conforma el inmueble ubicado en la calle Durango No. 91 en la colonia Roma, habitada por gente de nivel socioeconómico medio y medio-alto.

Nuevamente, la plaza cercana, (Plaza Río de Janeiro), con galerías de arte, la zona gastronómica, centros comerciales y demás bondades, son elementos que inmediatamente elevan el valor del sitio y del inmueble en su conjunto.

Estos ejemplos están situados en zonas de tiempo atrás muy solicitadas hasta hoy en día. Son zonas para las clases media-alta y alta. La zona del Centro Histórico, por ejemplo, es una zona que se puede destinar a niveles socioeconómicos desde el nivel medio, como lo mencionamos anteriormente, y que interpretando los monitoreos del Dr. Kunz (p. 72), es de los mercados menos explotados para generación de vivienda y al mismo tiempo la clase social que más lo solicita, sobre todo a través de créditos hipotecarios.

¿cómo involucrar el producto loft con los créditos hipotecarios?

Durante la segunda mitad del sexenio de Vicente Fox y lo que va del de Felipe Calderón como presidentes, gracias a la continuidad que se ha dado con la permanencia del mismo plan de política económica y los niveles bajos en cuestión de inflación, la economía mexicana ha “resucitado” a los créditos hipotecarios con el apoyo de el INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial, todos ellos orquestados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Esto no quiere decir que las condiciones económicas del país hayan tenido un cambio radical positivo, y que, el poder adquisitivo de las personas les permita tener un nivel de vida más alto o que se perciba un crecimiento sustancial, pero lo que sí se tiene es tranquilidad en el sentido de que las tasas de interés se han mantenido por niveles de un dígito en por lo menos los últimos cinco años, lo que provoca, aunado con las nuevas condiciones para la obtención de créditos con tasas fijas, la confianza para acercarse a las instituciones que otorgan éstos créditos y comprometerse con una deuda de 15 a 25 años, en condiciones de seguridad en caso de una crisis económica.

Con éste antecedente nos damos cuenta que estamos en una época generalizada de compras a crédito, por las condiciones atractivas que presenta el mercado.

En México, tradicionalmente se conocen los créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada, con condiciones de crédito similares, aunque no iguales, ya que depende de la institución que lo ofrezca.

Existe una gran variedad de créditos, cada uno para cubrir las diversas necesidades de los clientes que lo solicitan. Podemos considerar a los siguientes:

Créditos en UDIs. Donde las UDIs son unidades de cuenta que refleja los cambios en los precios al consumidor en México. A partir de esto tenemos dos variantes: *Hipoteca en UDIs con tasa fija* e *Hipoteca en UDIs con tasa fija y pago en salarios mínimos vigentes*.

Créditos en pesos. Son hipotecas que se prestan en condiciones de tasa de interés y pago en pesos, esto permite conocer anticipadamente los pagos. Se tienen tres variantes: *Hipoteca con tasa de interés fija*, *Hipoteca con tasa de interés variable* e *Hipoteca con tasa de interés mixta* (la combinación de las dos anteriores).

Créditos en dólares. Es un crédito a tasa fija que se paga en pesos, pero la cuenta del crédito se lleva en dólares.

Créditos a derechohabientes de INFONAVIT. El Instituto ofrece tres modalidades: *Credito tradicional* (que lo otorga el mismo Instituto), *Cofinanciamiento* (que se otorga en convenio con un banco o SoFOL) y el *Apoyo Infonavit* (convenio con banco o SoFOL para adquirir vivienda media y residencial).

Créditos a derechohabientes de FOVISSSTE. Para trabajadores de gobierno con montos de crédito hasta 341 salarios mínimos del Distrito Federal. Actualmente existen una modalidad extra llamada *COFOVISSSTE* (para adquirir vivienda de mayor valor a la que otorga el tradicional)

Como se comenta anteriormente, el éxito que han presentado las compras a crédito, y la estabilidad del mercado, han permitido que otros tipos de créditos se consoliden, por ejemplo: los créditos para remodelar o construir en terreno propio y hasta los créditos para la compra de terrenos.

Las instituciones financieras, finalmente son negocios como cualquier otro, y que buscan mover y colocar sus recursos monetarios con el menor índice de riesgo, por lo que significa éste tipo de negocios, donde en otros tiempos se caía en carteras vencidas enormes por la generalización en la incapacidad de pagar de los acreditados.

En este tenor, las condiciones que se presentan para la adquisición de vivienda, la construcción en terreno propio y la adquisición de terrenos, cuentan con diferencias en el porcentaje del crédito que otorga la institución.

En general, las instituciones de crédito manejan de forma independiente un porcentaje en el monto del préstamo (llamado aforo del crédito) el cual va en rangos máximos del 95% (con Apoyo Infonavit) y los tradicionales del 80 al 90% para adquisición de vivienda terminada.

Para el caso de construcción de vivienda en terreno propio, el porcentaje del crédito se maneja en rangos del 50 al 70% del valor del inmueble considerado como obra terminada y para el caso de la adquisición del terreno, que cabe mencionar que son pocas las instituciones que lo emplean, el porcentaje es de máximo el 70% del valor comercial del terreno.

Estos porcentajes son muy variables porque consideran el monto del crédito, el tiempo pactado y el esquema de pagos contratado.

La publicación Real Estate, Market & Lifestyle de Diciembre de 2006, presenta las tasas de interés de las principales instituciones de crédito, más empleadas a partir de la referencia de una propiedad de un millón de pesos, con un crédito a 15 años:

INSTITUCIÓN	PORCENTAJE QUE PRESTA	CAT*
Scotiabank	80%	13.95%
Banorte	85%	12.20 al 13.75%
Santander	85%	11.57%
HSBC	80 al 90%	13.68 al 14.36%
Banamex	80 al 90%	12.77 al 12.99%
GE Money	90 al 95% (Infonavit)	14.28%
Su Casita	80%	14.846%
Hipotecaria Nacional / Bancomer	90%	12.74%
Inbursa	80%	14.49%
Banca Mifel	80%	13.8226%
Crédito Inmobiliario	90%	13.60%

* CAT = Costo Anualizado Total del crédito que incluye la comisión por apertura, los intereses, primas de seguros, costo de administración, estudio de crédito y avalúo.

Podemos entonces darnos cuenta que los esquemas de crédito tradicionales son para inmuebles-habitación terminados o construcción del inmueble o compra de terreno. En este sentido no aceptan términos medios, o casos especiales como lo pudiera ser un loft, debido a que estamos hablando de espacios con construcción existente, pero que necesita adecuarse a las condiciones de habitabilidad como una vivienda.

Un loft, cuyo origen es fabril o comercial, requiere éstas adecuaciones y máxime si se trata de construir varias unidades rentables a partir de un gran almacén o bodegón.

Es por ello que un loft puede considerarse dentro de un muy amplio rango de avance de obra, para lo cual las instituciones crediticias tendrían que considerar a éste producto como uno más dinámico, en donde el porcentaje del crédito que se ofrezca, vaya en función del valor físico del inmueble en estado actual, hacia el proyecto terminado en

base al valor de mercado. La diferencia que resulte de éstos dos valores, es el monto del crédito. El estado actual del inmueble, marcará el porcentaje del crédito.

Lo anterior puede identificarse con una tabla como la siguiente:

PARTIDAS CONSIDERADAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN DE INTERÉS MEDIO (Valores estimados)

CONCEPTO	% QUE REPRESENTA DE LA OBRA	AVANCE ACUMULADO OBRA (Porcentaje máximo)
Subestructura	10%	10% (60%)
Estructura	30%	40% (70%)
Inst. Hidrosanitarias	5%	45% (70%)
Inst. Eléctricas	10%	55% (75%)
Inst. Mecánicas	5%	60% (75%)
Acabados interior	25%	85% (85%)
Acabados exterior	15%	100% (90%)
TOTAL	100%	

Precisamente en la misma tabla se propone el porcentaje del crédito que otorgue la institución, a partir de la observación por parte de un valuador profesional en cuanto al avance de obra que presenta el inmueble.

Con esto se minimiza el riesgo de la operación al considerar los avances ponderados de la obra y utilizando los rangos empleados de porcentaje de crédito que ofrecen las instituciones financieras.

la tendencia.

Como se ha visto, desde principios de la década de los noventas se han hecho los primeros intentos por rescatar las zonas patrimoniales, ya han pasado más de diez años y no se ha dado el impulso a la regeneración y revitalización de las zonas céntricas de la ciudad, en especial la del Centro Histórico de la Ciudad de México.

Recientemente, se realizó en la ciudad de León, Guanajuato el "Foro Internacional de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente", con expositores de Estados Unidos, España, Japón, Holanda, Colombia y México.

Resultó muy interesante la aportación que dieron cada uno de los ponentes respecto a cada uno de los temas tratados, resalto la intervención de tres arquitectos, que por la temática que abordan, refuerzan ésta idea de que las zonas centrales y los subcentros urbanos deben ser revalorados con acciones en las que intervengan la sociedad y el gobierno.

El arquitecto español César Jiménez habló sobre la "Planeación Urbana y Desarrollo de Centros Históricos" específicamente en la Comunidad Autónoma de Valencia, España.

El caso de Valencia comenzó a hacerse más evidente, cuando "... en 1992 el Centro Histórico con 1.730.000 m², padecía una lamentable dejadez que lo conducía, de manera inexorable, hacia un acelerado proceso de degradación urbana, social y económica, con efectos como la pérdida del 57,3% de sus habitantes, el envejecimiento de la población residente, la terciarización de algunos barrios y la aparición de bolsas de marginalidad". Ante esta situación el Ayuntamiento y el Gobierno Regional suscribieron un convenio de intervención conjunta para el desarrollo del *Plan Integral*

de Rehabilitación de Valencia (Plan RIVA) con los siguientes objetivos:

- Revitalizar el Centro Histórico.
- Mantener la población que habita en el Centro Histórico y atraer nuevos habitantes.
- Obtener la recalificación urbanística y la creación de servicios sociales, culturales y educativos, centrándose en las zonas más degradadas y marginales de la ciudad.
- Conseguir que en la intervención participen los distintos agentes sociales.
- Ejecutar una intervención pública de calidad, que sirva de referencia a la intervención privada.

Para lo cual se llevaron a cabo diversas tareas que han invertido ese proceso de degradación reorientándolo hacia la recuperación a través de:

- Realización de mejoras de habitabilidad o intervenciones en fachadas, cubiertas y elementos comunes en 3.500 viviendas.
- Implantación de 45 equipamientos con fines sociales y educativos en Ciutat Vella.
- Resurgimiento en el Centro Histórico de actividades universitarias, profesionales, culturales y comerciales que contribuyen a devolverle su protagonismo en la sociedad civil.
- Regeneración de espacios públicos (49.704 m²), con la reurbanización de calles, creación de nuevos espacios libres, modernización de servicios de energía eléctrica, telefonía, canalización de aguas, y alcantarillado.

Además de la restauración del patrimonio histórico-artístico, como la Iglesia y Colegio de las Escuelas Pías, la Iglesia de los Santos Juanes y los bloques de viviendas obreras de la C/ Na Jordana.

En 1995 se suscribió un convenio de colaboración entre el Gobierno Central y la Administración Regional para llevar a cabo actuaciones de Rehabilitación del Centro Histórico de Valencia. Estableciéndose, por parte de la Generalitat Valenciana, diferentes niveles de intervención: actuaciones indirectas y actuaciones directas. Las actuaciones indirectas, están orientadas a incentivar la participación de los usuarios, la iniciativa privada y la iniciativa pública local en la rehabilitación del parque residencial, mediante un sistema de ayudas de dos tipos:

- Ayudas objetivas, que priman la actividad rehabilitadora, fomentando las ayudas económicas en función de la tipología y carácter patrimonial de los edificios.
- Ayudas subjetivas, que se establecen en función de los condicionantes socioeconómicos de los usuarios y las características concretas de las promociones.

Para coordinar todas las actuaciones, se creó la Oficina Riva-Ciutat Vella. Este organismo encargado de gestionar y facilitar al ciudadano todas las ayudas económicas solicitadas a la Administración Pública, proporciona el asesoramiento técnico, económico y jurídico, siempre gratuito, que necesiten los interesados informando de manera personalizada.

Además, se cuenta con la colaboración de las asociaciones vecinales y el apoyo técnico de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores, de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Valencia, y de otras instituciones.

Aunque la experiencia hay que considerarla exitosa, la complejidad en las operaciones de rehabilitación de edificios, las dificultades de tipo administrativo y técnico (obtención de licencias, arqueología) para los promotores y la falta de recursos económicos para los usuarios de viviendas, hace que las operaciones de rehabilitación no sean tan rápidas como sería deseable. En estos casos es cuando nos damos cuenta que es conveniente la participación de las instancias de gobierno para que la dinámica de las acciones no se frene.

Los resultados que se alcanzaron con respecto a las actuaciones indirectas son los siguientes:

- Se realizaron mejoras de habitabilidad o intervenciones en fachadas, cubiertas y elementos comunes en 3.500 viviendas, a partir del sistema de ayudas dirigido a los usuarios. El interés de los particulares ha sido excepcional superando las previsiones del Plan RIVA.
- Si la respuesta ciudadana ha sido mejor que en las previsiones más optimistas, cabe decir lo mismo de la decisión adoptada por un número significativo de entidades privadas que han elegido el Centro Histórico para emplazar sus sedes o ampliar sus servicios. Sociedades, fundaciones y asociaciones con fines sociales y educativos se han acogido a las ayudas y facilidades económicas previstas en el Plan RIVA para asentarse en Ciutat Vella, implantándose 45 equipamientos de carácter social, cultural y educativo en el Centro Histórico que, de esta forma, está viendo resurgir actividades universitarias, profesionales, culturales y comerciales que contribuyen a devolverle su protagonismo en la sociedad civil.

En cuanto a las actuaciones directas, los resultados obtenidos son:

- Se ha intervenido en distintas operaciones de regeneración de espacios públicos, con la reurbanización de 49.704 m² de calles y la creación de nuevos espacios libres que incluyen la modernización de servicios de energía eléctrica, canalización de aguas, telefonía y alcantarillado.
- Como actuaciones en patrimonio, se intervino en la restauración de la Iglesia y Colegio de las Escuelas Pías, la Iglesia de los Santos Juanes y los bloques de viviendas obreras de la C/ Na Jordana.
- Se está trabajando en crear un conjunto de 315 viviendas de promoción pública con destino a las personas afectadas por la gestión de las Unidades de Actuación del Centro Histórico. El conjunto de estos inmuebles se encuentra repartido, casi en su totalidad, entre los barrios del Carmen y Velluters por ser los barrios donde más actuaciones de las anteriormente descritas se van a llevar a cabo, y se están ofertando a los afectados por las expropiaciones de las Unidades de Actuación No. 5 (Plaza del Árbol) y No. 21 (del barrio del Carmen) para su adjudicación en régimen de venta o renta. Con esta estrategia se mantendrá la población tradicional del barrio y además se conseguirán nuevos residentes ya que los excedentes de viviendas saldrán al mercado. De la misma forma se actuará en el Barrio de Velluters, donde se centrará la intervención en los próximos años.

- De estas viviendas, 98 están ya finalizadas, 55 en ejecución, 39 son de próxima licitación y 123 están en fase de redacción del proyecto.

El Plan RIVA es un buen exponente de una "Buena Práctica" ya que ayuda a construir una ciudad habitable y respetuosa con el medio ambiente, destacando el tratamiento integrado de los problemas urbanos, el gran esfuerzo de coordinación entre las distintas administraciones implicadas y la participación de los agentes sociales.



El Arq. César Jiménez en el Foro de Arquitectura de León, Gto.

Una segunda ponencia a destacar por lo polémico del tema, se desarrolla de éste lado del mundo, en Estados Unidos se está descubriendo "el hilo negro". La propuesta que plantea el arquitecto norteamericano Andrés Duany con su ponencia de "Patrón de Crecimiento Tradicional", donde expresa que después de varios intentos y experiencias de varias partes del mundo, han llegado a la conclusión él y su equipo de trabajo que el *Urbanismo Tradicional* definitivamente ha sido, es, y seguirá siendo la respuesta a la forma de hacer ciudades.

Parten del comparativo de la "Suburbia" como el esquema que rige el urbanismo de la mayoría de las ciudades de Estados Unidos vs. el "Urbanismo Tradicional", donde, al parecer del Arq. Duany, éste último ha sido el patrón del urbanismo.

Comenta que, el desarrollo urbanístico de los Estados Unidos es muy rígido y contempla cinco aspectos básicos que son repetitivos:

- Subdivisiones residenciales
- Centro de compras
- Parque de oficinas
- Instituciones cívicas
- Vías conectoras

Son esquemas que no admiten la flexibilidad en los accesos y en las circulaciones, lo que provoca continuas congestiones vehiculares; existe una segregación de usos, principalmente por la diferencia en los ingresos económicos; grandes cantidades de espacio abierto residual, por una baja densidad habitacional con diseños arquitectónicos que dejan vacíos las partes traseras de los lotes; en algunos casos no existen calles que se interconecten directamente, lo que crea una ambigüedad entre lo que es un desarrollo rural y uno urbano.

“Son diseños donde por ejemplo, existe el caso de tener un fraccionamiento residencial teniendo junto a éste, un gran centro comercial (o mall, como lo llaman) a 35 m de distancia, pero éste centro comercial se encuentra cercado en todos sus lados excepto por la única entrada-salida vehicular y la avenida que los divide es de doble sentido con un camellón central. La distancia que se tiene que recorrer para lograr acceder a éste centro comercial es ahora de 1,500 m, por lo que la gente que tiene que asistir tiene que trasladarse en automóvil; el uso constante del automóvil obliga a hacer vías de comunicación con más carriles para automóviles, las banquetas son casi inexistentes, existe mayor congestión vehicular, por ende más contaminación y en general, un caos” comenta una colaboradora del arquitecto Duany.

Proponen como soluciones un diseño urbano que integre aspectos como:

- Barrios urbanos a manera de subcentros urbanos, conectados por redes de transporte público.
- Distritos que se formen por los barrios
- Corredores que eficienten la distribución a nivel de barrio y de distrito.
- Conectores regionales entre los distritos.

Ha hecho una serie de proyectos en varias partes del mundo: Florida y Nueva Jersey (en Estados Unidos), Ontario (Canadá), Perth (Australia), Manila (Filipinas), Berlín (Alemania), Brasil y ahora están incursionando en León, Guanajuato, en nuestro país con el proyecto llamado “La Primavera”.

Para éste proyecto se está disponiendo de una reserva de terreno de 354 Ha. a 1.8 Km. al sur de la Ciudad de León, donde “florecerá una ciudad sin precedentes en Latinoamérica y de vital importancia para los habitantes de León y de Guanajuato en general”, afirma Duany.

Agrega el arquitecto: “La primavera será un vecindario completo y autosuficiente, que contará con su propia estación de bomberos, su iglesia, sus escuelas, sus centros de acopio y servicios...”, y sigue: “La vida de la Primavera florecerá en torno a los barrios, que serán considerados el Alma de la comunidad. Cuatro serán los barrios: Las Orquídeas, Los Nardos, Los Girasoles y Las Dalias”, especifica.

El desarrollo de la Primavera comienza por los barrios que se estructurarán alrededor de la plaza central y los parques. La plaza será un jardín grande, donde se ubicará además un centro cívico. Las conexiones a los parques, áreas verdes o plazas no se encuentran a más de una cuadra de distancia.

En consonancia con los conceptos que establecen, pretenden disminuir el uso de los vehículos para fomentar la vida en comunidad y rescatar los espacios para el peatón, en la Primavera se desarrollará un sistema de transporte público con parabuses diseñados para proporcionar comodidad en la espera y todo el esquema agilizará el tránsito urbano al concentrar los servicios en cinco paradas.

Contempla tener todos los servicios e infraestructura para garantizarle a sus ciudadanos una vida confortable y tranquila:

- Educación y cultura; escuela preescolar, escuela primaria, secundaria, preparatoria, universidad, centro de capacitación, biblioteca infantil, biblioteca pública, casa de cultura, teatro, escuela de artes y auditorio.
- Salud y asistencia social; Cruz Roja, D.I.F., asociaciones civiles, hospital de servicios generales, unidad de medicina familiar, dispensario médico, unidad dental y farmacia.
- Servicios a la comunidad; iglesia, casa de la tercera edad.
- Recreación y deporte; plaza cívica, juegos infantiles, parque de barrio, salas de cine, módulo deportivo, unidad deportiva, unidad acuática-recreativa, comercio y abasto, tiendas de barrio, centro comercial de villa.
- Comunicaciones y transportes; telefonía, internet por fibra óptica, oficina de correos, oficina de telégrafos, central de autobuses, sitio de taxis.
- Administración pública y servicios urbanos; dependencias del gobierno municipal, central de bomberos, comandancia de policía, centro de acopio de basura, red de gas natural, oficina de C.F.E.

Después de una serie de estudios de impacto ambiental encabezados por el despacho del urbanista Dr. Luis Sánchez de Carmona, propusieron un desarrollo con un aprovechamiento racional de los recursos mediante:

- Aprovechamiento de la capa vegetal existente.
- Aprovechamiento de la infraestructura hidráulica actual.
- Integración del conjunto al paisaje urbano.
- Reciclamiento de los desechos sólidos y líquidos.
- Incremento de la forestación del predio.

La propuesta arquitectónica -a mi parecer- no propone nada, es una copia de construcciones clásicas del centro de Guanajuato y San Miguel de Allende, que para el siglo XXI no debería contemplarse, debido a que se vuelve una propuesta anacrónica totalmente, no muestra la evolución que ha experimentado la arquitectura mexicana hasta nuestros días. Pienso que es el único aspecto negativo de la propuesta de Duany. Lo que si conviene resaltar es la propuesta a nivel urbano, que aunque no es ninguna invención, rescata lo bueno del "Urbanismo Tradicional", lo que realmente ha funcionado y que en algunos casos ha desaparecido.

El atrevimiento por iniciar el proceso de una "nueva ciudad", cuando en nuestro país no es una práctica común (somos una sociedad que construye hacia arriba, claro, porque ya no hay espacio en el plano horizontal, pero, en mi opinión, es por "temor" a crear nuevas ciudades o subcentros urbanos, además de que es necesario que la vida del país se descentralice) es por demás interesante y emocionante.

Por supuesto que ésta propuesta busca crear nuevos subcentros urbanos, pero esto debería ser ejecutado cuando efectivamente los subcentros urbanos, y en especial los centros históricos en general ya existentes y que han llegado a un grado de abandono y deterioro, hayan sido optimizados en su uso y explotado en todas sus potencialidades como revalorizadores del entorno.

La tercera ponencia fue presentada por el arquitecto alemán Miguel Loos, quien reside y se desarrolla profesionalmente en Ámsterdam, Holanda.

Comentó la experiencia que ha tenido de trabajar en varios países europeos y de lo que ha apreciado en cuanto a la tendencia en el aspecto urbano y el movimiento de las preferencias de los habitantes de las ciudades.

“Algunas ciudades europeas han experimentado cambios en su estructura urbana, por la necesidad de *reinventarse* después de haber sufrido catástrofes, naturales en algunos casos y otras por la destrucción del mismo hombre en las penosas *Guerras Mundiales*”, comenta el arquitecto Loos.

El caso de Ámsterdam, “es una regeneración urbana y reconstrucción en muchos casos, después de una gran inundación sufrida en el año de 1953. Las marchas forzadas en los trabajos, además de la simpleza de la arquitectura holandesa, fueron creando espacios nuevos a partir de construcciones ya existentes, llegó un boom de nuevos desarrollos por el crecimiento de la ciudad”, dice Loos, y sigue: “En Holanda los proyectos nuevos se consensan con la sociedad civil y el gobierno, esto logra dar una gran aceptación de todos los proyectos antes, durante y después de la realización de las obras”, agrega.

En la actualidad, el arquitecto Loos ha realizado proyectos de revitalización de espacios, comentó el caso de la creación de un conjunto habitacional a partir de los que fue una serie de bodegas en Ámsterdam, “a lo que llamo un *Casco City*” apunta Loos.

Para Loos, la propuesta urbana se debe dar a partir del flujo de circulaciones o vías de comunicación, está en contra de la pérdida de identidad con la diseminación de pequeñas villas sin vínculo e interacción de unas con otras.

Promueve la *DrechtCity*, que es una propuesta de ciudad central con vínculos en sus vías de comunicación que permiten integrar todos los aspectos de la vida urbana sin segregarla.

Comentó Loos brevemente las características de otras ciudades de Holanda, cuyas tendencias en lo general, se están dirigiendo hacia propuestas similares, a pesar de tener orígenes diferentes: “La característica principal de las ciudades de Holanda es la abundancia de agua, así que allá la propuesta es en vinculación con el agua, ya sea a través de canales y pequeños muelles; La Haya, fue fundada por pequeños poblados que en algún momento se fusionaron, creando la ciudad; Zaandam es de lo más clásico, con la zona habitacional en torno de un gran jardín al centro...”

Menciona el caso de la reconstrucción de Alemania después de la *Segunda Guerra Mundial*, donde la característica principal de éste país al momento de recuperarse, fue establecer un “puente” de vinculación de la zonas que se rescataron con las construcciones modernas que “reinventan” a las ciudades como Berlín.

En el caso de Moscú que se enfrenta a la nueva imagen con tintes capitalistas en pequeños sectores, nos percatamos de otra idea de urbanismo, donde el centro está compuesto por grandes plazas duras, vacías, con edificios bajos alrededor.

En los últimos diez años, han parecido propuestas de zonas de vivienda campestre con esquemas que marcan las preferencias de la gente que ya no quiere vivir en esquemas plurifamiliares otorgados por el estado, buscando la individualidad que ofrecen las viviendas unifamiliares, con esquemas tradicionales de traza ortogonal, similares a lo que observamos en la propuesta del arquitecto Andrés Duany.

Las zonas habitacionales que brinden privacidad, ya no quieren cerca los espacio públicos; las áreas de servicios y deportivas, con comercios y áreas culturales a manera de complejos muy a la usanza de las ciudades capitalistas, donde todas éstas áreas construidas se distribuyan a partir de la red de transporte.

conclusiones y propuesta.

En las grandes ciudades, el crecimiento desmedido de las mismas en busca de nuevas oportunidades de centros de desarrollo, ha motivado la movilización de la



Foro Internacional de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente. León, Guanajuato. Julio 31, Agosto 1 y 2 de 2004.

infraestructura urbana hacia la periferia de las grandes metrópolis.

La Ciudad de México no ha sido la excepción, y ha traído consciente o inconscientemente un nuevo problema, debido a que, en el afán de concretar los nuevos grandes desarrollos hacia éstos polos de crecimiento, no han volteado hacia atrás, hacia los centros urbanos, que, fueron en su momento el origen del desarrollo de éstas ciudades.

Ya lo dice Halbwachs, de la Escuela Francesa de Sociología Urbana: "La ciudad es vista no como un problema económico o histórico; sino como un problema de morfología urbana. Concede mayor peso a las necesidades colectivas que a las decisiones de administración y de planificación. El espacio sufre transformaciones por situaciones como el incremento demográfico que presiona por la construcción de nuevas infraestructuras urbanas".

La misma desatención sobre un posible "despoblamiento" de las zonas céntricas de la ciudad, ocasiona diversos problemas, que van desde la pérdida de valores culturales y de identidad, porque con el paso del tiempo se pueden llegar a perder inmuebles y espacios urbanos que han sido testigos de la historia y del crecimiento de nuestra sociedad, hasta una alteración en los valores de la tierra, donde existe una desproporción que queda fuera de toda lógica en el valor de los terrenos; donde las zonas periféricas de la ciudad se convierten en zonas de mayor plusvalía, y las zonas céntricas perdidas en el abandono y el vandalismo, pierden todo valor adquirido en su momento, es decir, se convierten en zonas menos deseables.

Esto debería ser un llamado de atención a las ciudades Donde ya se pudieran ver efectos similares. Ciudades como Monterrey, Guadalajara, León, Veracruz, y en general, ciudades grandes de más de 500,000 habitantes.

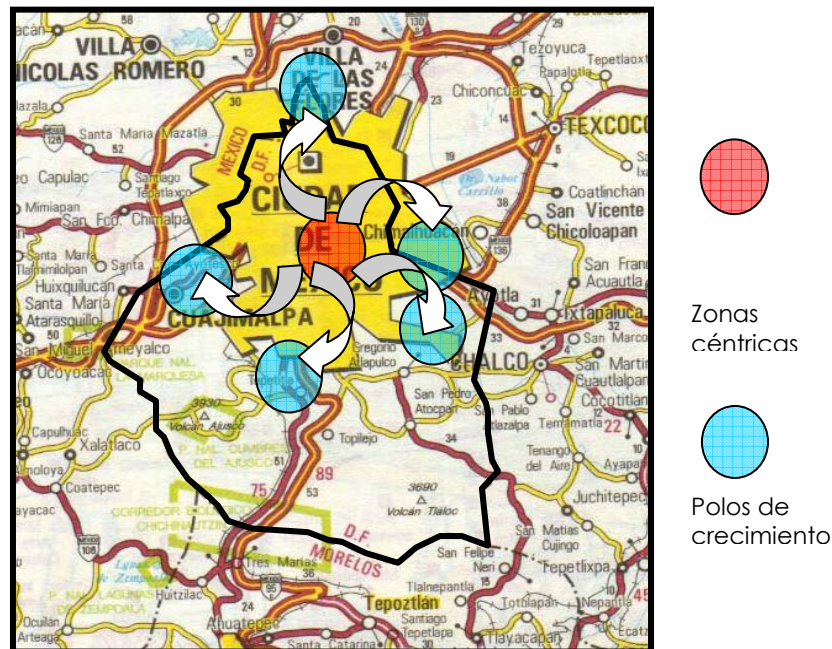
Muchas de éstas ciudades, en su proceso de crecimiento, han dejado en sus zonas céntricas edificios de gran valor histórico y/o cultural, bodegones y naves industriales,

cuyas empresas emigran hacia los nuevos parques industriales; el abandono de plazas y parques, de belleza y valor histórico, etc.

Se deben llevar a cabo los proyectos de revitalización urbana en consenso con la población, ésta es otra experiencia que debemos tomar en cuenta como una práctica que garantiza que los proyectos no sólo compartan intereses políticos ni de unos cuantos desarrolladores particulares, sino que sea un "proyecto de ciudad para los ciudadanos". No es estar en contra del desarrollo y crecimiento de las ciudades, simplemente éste estudio hace observaciones para que no se olviden los centros históricos y subcentros urbanos y que se integren como parte del mismo desarrollo urbanos de las ciudades.

Éstos productos inmobiliarios conocidos comercialmente como Lofts, han sido un acierto en otros países, que de una u otra manera se han adelantado en la solución de los procesos de revitalización de sus centros urbanos.

Es labor de los arquitectos, ingenieros, urbanistas, desarrolladores inmobiliarios, autoridades, en fin, de todas los actores que intervienen en el crecimiento y la forma de hacer ciudad, de no perder de vista ésta situación y propugnar por su rescate para que no se cometan errores que puedan ser irreversibles y evitar que en lo sucesivo, éste tipo de problemas en otras grandes ciudades del país sigan sucediendo.



La ciudad de México. Su mancha urbana y la tendencia de crecimiento

bibliografía.

alejandra villasmil, "Arq. Enrique Norton deja su impronta en Nueva York" Agencia EFE (4-Jul-04).

anasella acosta, "La Condesa celebra su centenario en medio de la pérdida de identidad" Diario La Jornada (20-Sep-02).

ana cristina g. cañizares, "Lofts" Ed. Harper Design International, colección Good Ideas (2003).

andrés duany (arq.), "Patrón de crecimiento tradicional" Ponencia del Foro Internacional de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente, León Guanajuato (Julio-Agosto 2004).

césar jiménez (arq.), "Plan Integral de Rehabilitación de Valencia *Plan RIVA*" Ponencia del Foro Internacional de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente, León Guanajuato (Julio-Agosto 2004).

claudia olguín, "Lofts, flats, pads. Nuevos modelos que expanden el mercado departamental del D.F." Revista Real Estate Market" pp. 38-51 (marzo de 2004).

cristian calomarde, "New York, la ciudad prometida" (2002).

enciclopedia encarta 2003, imágenes de planos (2003).

esther maya (dra.), "Panorama General de la Investigación Urbana en México", apuntes de la materia Sociología Urbana (Diciembre de 2002).

fundación adolfo christlieb ibarrola, "Proyecto de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México" (2002).

gerardo boué (arq.), "La inversión inmobiliaria, rentabilidad y protección del patrimonio" Ponencia ante el INAH (2003).

gobierno del distrito federal. Fideicomiso del Centro Histórico (Febrero de 2002).

ignacio kunz (dr.), "El Mercado Inmobiliario Habitacional de la Ciudad de México" Ed. Plaza y Valdés (2001).

inplanrio, "Río-Cidade, El Urbanismo vuelve a las calles en Río de Janeiro (Brasil)" (1996).

juan fernández, "Esa libertad transgresora del Loff", Diario *La Nación* (17 de Enero de 2004).

karyna soriano, "Por error, la SEDUVI autorizó la construcción de un edificio" Diario La Crónica de Hoy (16-Oct-02).

leonardo benévolo, "Diseño de la Ciudad, tomo 5"

luis gonzález o., "Las calles de México" Ed. Botas México (1947).

miguel loos (arq.), "Re-Act de architengroep" Ponencia del Foro Internacional de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente, León Guanajuato (Julio-Agosto 2004).

paul singer, "Economía Política de la Urbanización"

richard artus, "Urban spaces loft fever" urbanspaces.co.uk (2004).

salomón gonzález, paul j. villeneuve, "Desigualdad Social en el Espacio Urbano en México" Sin Límite, revista trimestral, año 14, no. 53 (2001).

specialty retail properties, The Orpheum Lofts, Scottsdale, Arizona (2004). www.orpheumlofts.com

uptown marina lofts, Sunny Isles, Florida (2004).

volvox. Propuesta inmobiliaria de Lofts. www.volvox.com.mx (2004).