

Escuela Nacional de Conservación, Restauración
y Museografía “Manuel del Castillo Negrete”

Análisis de optimización de uso como proyectos de inversión para inmuebles patrimoniales subutilizados

Gastón Enrique Segovia Molinas

Estudios sobre conservación, restauración y museología

V O L U M E N III

ISBN: 978-607-484-649-2

publicaciones@encrym.edu.mx
www.encrym.edu.mx/index.php/publicaciones-encrym

Palabras clave

Optimización, uso, conservación.

Resumen

La ponencia establece una metodología para determinar un destino adecuado para inmuebles patrimoniales subutilizados mediante el análisis de optimización de uso, a fin de establecer alternativas de reutilización y desechar las opciones que legal y técnicamente resulten inviables y/o no aporten beneficios mayoritarios.

El objetivo es proporcionar las bases para desarrollar trabajos que conlleven a la autosostenibilidad de estas edificaciones patrimoniales, evitar su destrucción y crear conciencia de su importancia y del gran beneficio que se puede obtener al determinar un destino adecuado que permitan reutilizarlos y de esa manera fomentar su conservación.

El valor de uso y valor de cambio en el ámbito inmobiliario

En arquitectura existen diferentes valores a los que se asigna un mayor peso en función de lo que representan para nosotros. Arquitectos como Vitruvio y Villagrán, entre otros,¹ propusieron su propia escala de valores para

¹ El arquitecto romano Marco Vitruvio Polión (siglo I a. C.) es autor de *Los diez libros de la Arquitectura*, en el cual establecía tres características que debían reunir una obra arquitectónica: *firmitas* (solidez o estructura), *utilitas* (utilidad o funcionalidad) y *venustas* (belleza o estética). Cualidades que de una u otra forma se han buscado en el desarrollo de la arquitectura a través de los tiempos, transformándose en

calificar una obra arquitectónica. Existen valores históricos, valores estéticos, valores ambientales, valores artísticos, etc., y todos ellos valúan y evalúan un factor determinado que se desea enfatizar. Entre esa gama de valores se encuentra el valor económico, es decir, cuánto cuesta y cuánto vale un bien en el mercado. Karl Marx llama mercancía² al elemento básico de la vida económica en la sociedad capitalista. Distingue dos tipos de valores en las mercancías: su valor de uso y su valor de cambio. El valor de uso de un objeto es su capacidad para satisfacer alguna necesidad humana, y el valor de cambio es el valor que un objeto tiene en el mercado y se mide en dinero, en términos puramente cuantitativos. Los conceptos de valor de uso y valor de cambio son divergentes en su relación, por tanto es necesario analizar los mecanismos que permitan enlazar esa relación.

En términos de capital, el uso determina el valor económico de los inmuebles y, recíprocamente, el mercado determina el uso, pues de no existir una demanda social para desempeñar su uso, no habría un valor de cambio que permitiera comercializar al inmueble.

Las obras arquitectónicas se conciben para que persigan un fin, una utilidad, y en la medida que esta utilidad ha sido cumplida, su valor de uso ha sido satisfecho. Todo bien inmueble posee una vida útil, la cual puede prolongarse por

valores. El arquitecto mexicano José Villagrán García afirmaba en su *Teoría de la Arquitectura* que para que una obra arquitectónica fuese considerada como tal debía cumplir con cuatro valores: valor útil, valor lógico, valor estético y valor social.

² Karl Marx escribió sobre el proceso de mercantilización del trabajo humano, distintivo del capitalismo, en *El capital* (1867), donde estableció que el valor de uso de un objeto radica en la capacidad de satisfacción de una necesidad. El valor de cambio no depende necesariamente del valor de uso sino del valor que tiene en el mercado, particularmente de su escasez o abundancia, y de la cantidad de trabajo socialmente necesario para producirlo.

mucho tiempo, hasta que por su propio desgaste, obsolescencia o incapacidad para adaptarse deja de representar un grado de utilidad y es necesario actualizarlo para que pueda seguir siendo útil; o bien es necesario contemplar otras opciones que permitan seguir utilizando ese bien. Pero no hay que perder de vista que nada es para siempre. Toda creación humana tiene un inicio y un fin. El hombre, como ser creador, es incapaz de crear cosas que escapen al paso del tiempo.

La vida económica de un inmueble, la vida útil del mismo, es una noción referida a la corriente de beneficios que se obtendrán de la explotación de la inmueble. Ignacio Kunz (2003) la define como “el tiempo durante el cual el valor del edificio es mayor al valor del suelo que ocupa”, es decir, se obtienen mayores beneficios de la explotación del edificio que la que se obtendría de una explotación alternativa del suelo, lo cual implicaría a demoler, construir o cambiar de uso.

La utilidad ha sido uno de los principales factores utilizados para apreciar y valorar la arquitectura, pues se considera que las operaciones económicas inmobiliarias se realizan en gran medida durante la vida útil de los inmuebles.

Desde la perspectiva del economista Gregory Mankiw (1995), “un mercado es un grupo de compradores y vendedores de un determinado bien o servicio. Los compradores determinan conjuntamente la demanda del producto, y los vendedores, la oferta”. En la comercialización de bienes inmuebles, para que pueda existir un mercado potencial es necesaria la existencia de tres ingredientes básicos:

1. Oferta: inmuebles con capacidad de ser ofrecidos en el mercado.
2. Demanda: consumidores dispuestos a adquirir esos inmuebles, es decir, que exista deseabilidad de ese mercado
3. Precio: instrumento de transacción monetizado en dinero, que es el modo para fijar ese intercambio.

Además de los tres factores enunciados, la existencia de un mercado inmobiliario activo demanda un elemento adicional que es la absorción: la existencia de un número considerable de operaciones que se hayan concretado con inmuebles similares. Sin este último elemento se hablaría solamente de un proceso especulativo, donde las transacciones no han sido absorbidas y por lo tanto no existe un mercado en el cual se compruebe la ejecución de esas operaciones reflejadas en la valorización del entorno. La especulación es un concepto enteramente relacionado con la valorización del suelo. Se propicia cuando una persona, al convertirse en propietaria, no realiza ninguna actividad o explotación sobre el inmueble y sólo espera a que la propiedad incremente su valor por las acciones de otros actores urbanos y así poder venderla posteriormente con un incremento de valor, sin necesidad de haber realizado inversión alguna de su parte. Es, finalmente, la posibilidad de obtener ganancias extraordinarias por la salida oportuna al mercado, que permite ejercer un poder monopólico. Para Topalov, la especulación se da cuando los constructores “capitalistas” compran y construyen, y donde la diferencia entre la plusganancia realizable y el precio real actual del suelo es máxima, a lo cual llama “especulación inmobiliaria” (Topalov, 1984: 15).

Ahora bien, de acuerdo con las Normas Internacionales de Valuación (IVSC, 2003), existen cuatro factores que crean valor económico en los bienes inmuebles:

1. La utilidad, que se define como la capacidad de un producto inmobiliario para satisfacer una necesidad del ser humano.
2. El deseo, que se refiere a la apetencia del comprador para adquirir un inmueble para satisfacer sus necesidades.
3. El poder de compra, el cual se determina al momento en que los compradores cuentan con los recursos necesarios para adquirir dicho bien inmueble y
4. Escasez, que se refiere a si el inmueble se encuentra disponible libremente en el mercado o si su apropiación resulta limitada.

El análisis del mercado de bienes inmuebles es el estudio de cómo estos cuatro factores influyen en el valor de una propiedad. La interacción de estos factores es la base del análisis del mercado, y opera a través de los principios de la oferta y la demanda.

Problemática en la comercialización de inmuebles patrimoniales

A lo largo de más de una década de actividad laboral enfocada en la valuación inmobiliaria puedo manifestar que entre los principales problemas que afectan la inserción de bienes patrimoniales en un mercado inmobiliario activo, los más comunes son los siguientes:

- Problemas legales en las propiedades: la gran mayoría de inmuebles patrimoniales que se pretenden ofertar se encuentran intestados, invadidos, hipotecados, en fin, imposibilitados para ofrecerse libremente en el mercado.
- Aplicación para créditos hipotecarios: en materia de valuación inmobiliaria, todos los bienes inmuebles cuentan con una vida útil, la cual está fijada de acuerdo con sus características físicas y estado de conservación. De acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), mediante las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes se solicita que los inmuebles puedan garantizar una vida útil de cuando menos 30 años, plazo máximo de otorgamiento de crédito (DOF: 27/02/2013). Esta situación deja fuera los inmuebles patrimoniales cuya fecha de construcción rebasa este límite y, de acuerdo con tales lineamientos, han cumplido ya con su vida útil; además, su estado de deterioro y obsolescencia física y funcional les imposibilita insertarse en el mercado hipotecario activo.

- Incentivos fiscales insuficientes: en el caso del Centro Histórico de la Ciudad de México, a pesar que se han implementado estrategias para promover la inversión en zonas patrimoniales, estos apoyos fiscales son insuficientes para lograr dinamizar el mercado.

- Normatividad que imposibilita estrategias de actuación: la protección que diferentes instituciones establecen para salvaguardar la integridad del patrimonio ha sido otro factor que desincentiva la inversión en inmuebles patrimoniales, al no permitir cambios de uso ni transformaciones radicales en los mismos. Si bien es importante no alterar las características originales de los inmuebles, esto conlleva a que sus capacidades de adaptación sean reducidas frente a otras edificaciones contemporáneas. Además, se tiene poco conocimiento del gran valor tangible e intangible que poseen esas construcciones con fuerte carga histórica. Al no ser un valor reconocido por la mayor parte del mercado, se tiene la creencia de que un inmueble patrimonial no representa un valor agregado como aporte económico que incentive intervenir en estos espacios.

- Exceso de oferta y poca demanda: en algunos lugares, donde se ha promovido la inversión en zonas patrimoniales, se ha caído en el exceso de saturar la comercialización de inmuebles al ofrecer productos similares y que sólo ha contraído el mercado y generado poca demanda. La intervención inmobiliaria en algunas lugares como en el Centro Histórico de la Ciudad de México ha provocado procesos de gentrificación,³ donde la gente que llegó desplazando a la población original no ha hecho raíz en la zona y su permanencia ha sido temporal; en contraste, los habitantes

³ La gentrificación es un proceso de transformación urbana que implica la revalorización de un barrio históricamente excluido o pauperizado, con el fin de cambiar su perfil y atraer a pobladores de alto poder adquisitivo, provocando la expulsión o desplazamiento de sus históricos habitantes (por encarecimiento

originales han sido expulsados debido al encarecimiento del sitio y eso ha originado que la zona permanezca en una constante especulación inmobiliaria donde no hay absorción por parte del mercado, lo cual incentiva que los inmuebles se hundan más en el abandono y en el desinterés para ser considerados como proyectos de inversión.

- Altos costos de inversión para intervenir: se tiene la creencia de que intervenir un inmueble con características patrimoniales implica derogar un alto costo de inversión, ya que el costo de reposición se incrementa al requerir mano de obra, técnicas y materiales especializados para su intervención. Este sobrecosto podría implicar un incremento de 30% o más de la inversión que se realizaría en un inmueble de edificación contemporánea.

Aunada a estas problemáticas se encuentra la subutilización de usos en inmuebles patrimoniales. Resulta impensable considerar que –al no poder desempeñar el uso para el que fueron concebidos, o por su mal estado de conservación– sea necesario demolerlos para construir nuevos inmuebles adaptados a nuestras necesidades actuales. Esta actitud sería simplificar nuestro entorno como una sociedad de consumo a la cual no le interesa conservar el patrimonio inmobiliario con tal de obtener beneficios por utilizar el emplazamiento de ese bien.

En nuestros días existe en diversas ciudades una infinidad de inmuebles patrimoniales en condiciones precarias, debido a la falta de mantenimiento y al hecho de que su uso actual no les permite obtener los ingresos necesarios para garantizar su subsistencia. Al respecto me permito citar a José Luis Álvarez (1989:493):

de viviendas, servicios públicos, alimentos, etc.). Estos emprendimientos especulativos son impulsados por corporaciones empresarias y proyectos inmobiliarios que compran propiedades a bajos precios, invierten en infraestructura y provocan una progresiva mejora urbana en beneficio de una elite (Iconoclastas, 2015).

Los edificios sólo se pueden salvar, con excepción de los más notables, si se incorporan a la vida actual, es decir, si se les elimina el carácter puramente suntuario. Hay multitud de monumentos, castillos fortalezas, iglesias, conventos, monasterios que su uso original es hoy imposible. Encontrar cualquier aplicación que no los perjudique en su estructura o conservación, aunque no sea la ideal, es casi siempre mejor que mantenerlos vacíos e inútiles.

Si bien los inmuebles patrimoniales deben insertarse en la vida actual de las ciudades, el asignarles cualquier tipo de uso no necesariamente es la mejor opción frente a dejarlos inactivos. Si realmente se requiere reactivar el mercado inmobiliario patrimonial, ello será mediante un análisis para obtener su óptimo uso en virtud de las condiciones que hoy presentan para ser adaptadas a nuevas alternativas que garanticen obtener los recursos económicos necesarios para su conservación.

El escenario elegido para la puesta en práctica del siguiente análisis es el Centro Histórico de la Ciudad de México, específicamente la zona sur-poniente del Perímetro “A”, donde se han realizado en los últimos 15 años una serie de intervenciones urbano-arquitectónicas de inversiones públicas y privadas, para “revitalizar” económicamente esta área central de la Ciudad de México.

Presentación de caso de estudio

Como caso de estudio se realizará el análisis de optimización de uso de un inmueble ubicado en la calle de Regina núm. 24, colonia Centro, el cual fue un clínica médica edificada a finales de la década de 1920, de estilo ecléctico con reminiscencias de estilo art decó.

En 1929, el doctor Jesús María Cantú Lozano, médico fundador de la clínica, inició la construcción del inmueble, el

cual sólo presentaba originalmente planta baja y primer nivel. En planta baja contaba con administración, vestíbulo, consultorios y farmacia. En su servicio médico contaba con al menos 10 especialidades médicas.

Posteriormente, en la década de 1940, el inmueble sufre una ampliación al agregarse el segundo y tercer nivel aumentando así la oferta de consulta médica y hospitalización. Debido a esas ampliaciones se fueron perdiendo algunos elementos arquitectónicos valiosos, sobre todo al exterior del inmueble, entre ellos la eliminación de los arcos de los vanos por formas ortogonales. En esa segunda etapa fue adoptando un estilo funcionalista.

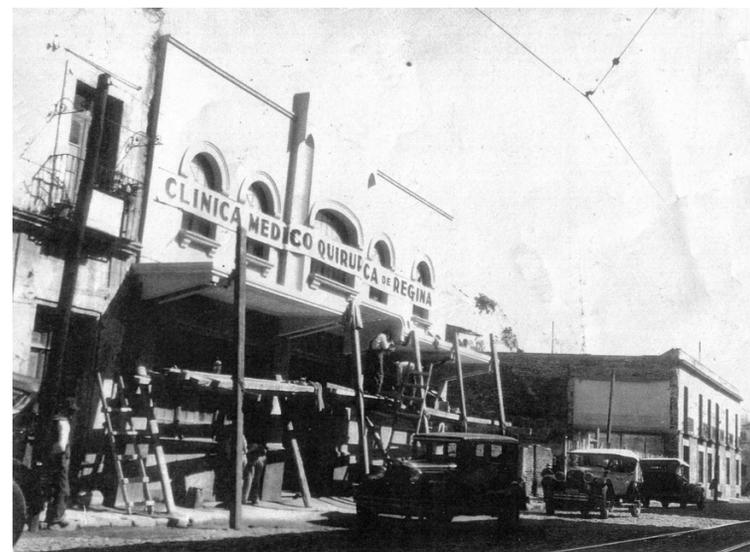


Figura 1. Construcción de la Clínica Regina.
Año 1929. Fuente: álbum fotográfico familia Cantú.

En 1950 el Instituto Mexicano del Seguro Social quiso adquirir la clínica para convertirla en el primer modelo de sanatorio de asistencia social. El doctor Cantú decidió no vender y continuar él mismo ofreciendo el servicio médico. Tras su fallecimiento, el inmueble abandonó de manera paulatina su uso original y fue invadido por otros usos, hasta caer en el descuido y abandono.

En la década de 1990 algunos espacios del inmueble modificaron su uso en virtud de la diversidad de actividades de índole cultural que se desarrollaron en la zona, adquiriendo una nueva vocación como talleres de grabado, estampado, galería de arte urbano, cineclub, locación para videos musicales y películas, etcétera.



Figura 2. Interior de la Clínica Regina. Año 1930.

Fuente: álbum fotográfico familia Cantú.

En los últimos años en ese inmueble coexiste una variedad de usos incompatibles: imprentas, locales comerciales, viviendas, consultorios médicos, despachos contables, bodegas y espacio expositivo para arte emergente. A principios del presente año, después de un largo juicio de desalojo, se concedió a la familia Cantú la titularidad sobre gran parte del inmueble.

El edificio posee una fuerte carga histórica como clínica médica, por ello es necesario establecer el escenario de posibilidades que permita reutilizar el inmueble y, al mismo tiempo, preservar sus características patrimoniales.



Figura 3. Ampliación Clínica Regina. Año 1940.

Fuente: álbum fotográfico familia Cantú.



Figura 4. Estado de conservación Clínica Regina.
Año 2007. Fuente: acervo Arq. Segovia.

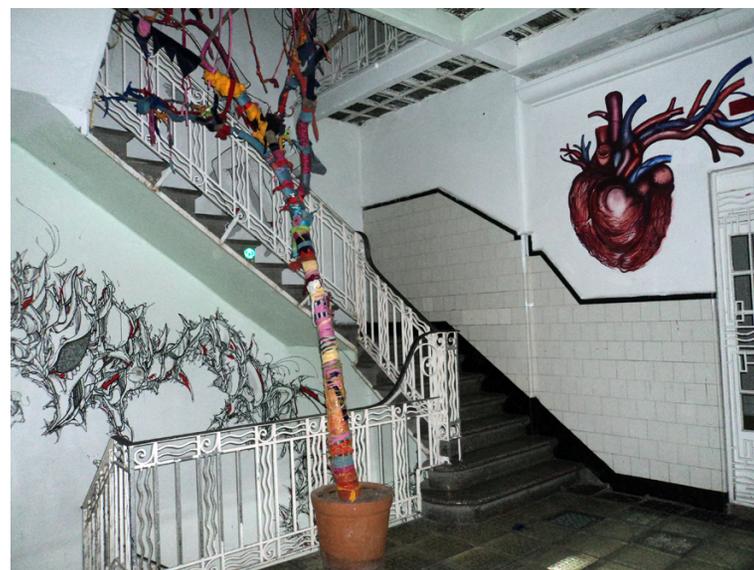


Figura 5. Interior de la Clínica Regina.
Año 2013. Fuente: acervo Arq. Segovia.



Figura 6. Exterior de la Clínica Regina. Año 2013. Fuente: acervo Arq. Segovia.

Análisis de optimización de uso aplicado en inmuebles patrimoniales

El análisis para el aumento y mejora de uso de un inmueble es una herramienta utilizada en valuación inmobiliaria, la cual puede definirse como el uso legal y razonablemente probable, que sea físicamente posible su edificación, que sea financieramente factible, y produzca su valor más alto (Appraisal Institute, 2002). En el presente caso, aplicado a un inmueble patrimonial, el objetivo final no consiste en establecer el uso que refleje su mayor valor, sino su mejor escenario para ser reutilizado, respetando sus preexistencias y salvaguardando su integridad para poder garantizar su conservación.

Una vez identificadas las condiciones y características del inmueble, y establecido tanto el dictamen de deterioros como las líneas estratégicas para garantizar su estabilidad, se procederá a plantear diversos escenarios en los cuales podría intervenir, resaltando los valores patrimoniales que aún se conservan, tanto tangibles como intangibles y persiguiendo usos específicos que le permitan garantizar su conservación y mantenimiento.

En este aspecto, luego de haber analizado el inmueble y su entorno, se establecieron las siguientes propuestas de uso para definir la propuesta óptima a fin de desarrollar como puesta en práctica en el presente ejercicio. Se plantearon seis escenarios consistentes en las siguientes propuestas:

1. Restituir el uso de suelo original como clínica médica, en virtud de incrementar y fortalecer el equipamiento de salud que posee el Centro Histórico.
2. Conservar el uso mixto existente, correspondiente a oficinas, consultorios, imprenta, vivienda, comercios, etc., pero tratando de adecuar los espacios y eliminar los usos incom-

patibles que son nocivos para la estabilidad del inmueble y así coadyuvar en su buen funcionamiento.

3. Incorporar un uso de suelo de tipo cultural, el cual se ha incentivado en la zona mediante la implementación del corredor peatonal de la calle de Regina.
4. Incorporar y fortalecer un uso de suelo habitacional en todo el inmueble, para fortalecer las políticas de acción mencionadas en el Plan de Manejo del Centro Histórico acerca de repoblar esta zona central, que ha ido perdiendo habitantes con el paso del tiempo.
5. Consolidar en todo el inmueble un uso de suelo de tipo comercial, debido a que la presencia de tales espacios presenta una considerable demanda en la zona en virtud de la implementación de los corredores peatonales del Centro Histórico, y de la esperada reactivación del comercio en el sitio, el cual le permitiría obtener los flujos de ingresos necesarios que amortizarían en menor tiempo la inversión realizada en el inmueble.
6. Demoler el inmueble en parte y edificar una nueva construcción adosada, para generar un proyecto que desde su origen establezca los espacios adecuados para un uso específico. Si bien sabemos que esa opción es la menos respetuosa con la memoria del inmueble, al ser operaciones que se realizan en el mercado es necesario considerarla; posteriormente, al analizarlo con la herramienta de la optimización de uso, se procederá a descartarlo con elementos argumentados para el mejor entendimiento de las persona encargadas de su resguardo. Recordemos que el objetivo no es dañar el inmueble en aras de obtener mayores beneficios económicos. El objetivo es garantizar su conservación mediante los recursos económicos que se obtengan mediante la implementación del uso a determinar.

Aunado a estos seis escenarios se plantea que, al margen del uso, se contemple la posibilidad de que el inmueble ingrese a la modalidad de transferencia de potencialidad que le permita ceder los derechos excedentes de intensidad de construcción no edificados que le correspondan de acuerdo con la normatividad vigente, a favor de un tercero sujetándose a las disposiciones del Reglamento de esa ley. De esta manera se obtendría un ingreso económico adicional mediante la renta virtual de esa potencialidad que podría tener el inmueble, y que por normatividad ya no le es posible utilizar. Con estos seis escenarios se planteará la optimización del inmueble mediante el análisis de las cuatro premisas esenciales que son fundamento del presente ejercicio.

Factibilidad legal

De acuerdo con el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Seduvi, el inmueble se encuentra catalogado, considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y Zona de monumentos históricos. De acuerdo con el Programa Parcial del Centro Histórico de la Ciudad de México, el inmueble tiene autorizado un uso HC 4/20 (Habitación con comercio en planta baja, cuatro niveles, veinte por ciento de área libre permeable).

Por tanto, al revisar los usos autorizados para este tipo de suelo no es posible destinar la totalidad del inmueble para un uso comercial y/o de almacenamiento, pues el uso comercial queda restringido para las planta bajas y el uso de almacenamiento, al igual que el uso de imprentas quedan prohibidos en cualquier de los niveles en que se encuentren, sin considerar el grave daño que conlleva tener un espacio de almacenamiento en un espacio no diseñado para soportar dicho

peso y, por tanto, pone en peligro la estabilidad del inmueble. Por todos esos motivos el escenario dos queda fuera de consideración, ya que el inmueble presenta bodegas e imprentas no sólo en planta baja, sino también en los niveles superiores, y por ello su uso actual queda prohibido.

Por otro lado, no es factible llevar a cabo el escenario uno, que consiste en devolverle su uso de suelo original como edificio de salud, pues aun cuando de origen fue construido como clínica médica, hoy en día muestra obsolescencias técnicas y funcionales que le impedirían readaptarse a ese uso de suelo original; por otra parte, no es posible el regreso de uso en virtud de que durante muchos años el inmueble permaneció abandonado, por lo cual ya no es posible solicitar derechos adquiridos sobre el mismo uso y debe sujetarse a las restricciones normativas vigentes.

Para que los escenarios tres y cinco puedan ser desarrollados deben replantearse con miras a quedar abiertos a la posibilidad de incluir vivienda en los niveles superiores, ya que el uso habitacional-comercio solamente permite tener espacios comerciales en los primeros niveles del predio, destinando los demás niveles al uso habitacional en cualquiera de sus modalidades.

Por último, la posibilidad de que el inmueble ingrese al programa de transferencia de potencialidad, donde se le permita “rentar” su potencial de crecimiento hacia otro predio receptor y así obtener mayores ingresos económicos, queda imposibilitada porque el predio posee cuatro niveles construidos en la totalidad del terreno y carece de área permeable como se indica en la normatividad actual HC 4/20, y por ello el potencial de crecimiento queda desestimado.

Factibilidad técnica

Bajo esta óptica, se tiene que revisar de nuevo la normatividad aplicable que propiciará o detendrá la realización técnica de cualquiera de los escenarios planteados.

El inmueble es considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y/o Zona de Monumentos Históricos; por tanto, recibe un nivel de protección dos de acuerdo al Programa Parcial del Centro Histórico, el cual lo protege para realizar una demolición que altere tanto su fisonomía como el partido arquitectónico original. En consecuencia, el escenario seis queda descartado porque el inmueble debe conservar sus características formales y funcionales para que la obra sea autorizada. En función del tipo de proyecto se permite realizar adiciones y modificaciones mediante autorización previa.

Factibilidad económica

En este punto los escenarios que resultarían viables son los identificados con los números tres, cuatro y cinco; sin embargo, como ya se ha visto, se debe hacer un replanteamiento para que la alternativa resulte legal, técnica y económicamente factible. Es en ese sentido que se deben analizar los probables ingresos económicos a obtener al consolidar los usos de suelo comercial, cultural y habitacional en el inmueble. Se debe analizar la oferta y la demanda existentes, el perfil del usuario, etc., para determinar la viabilidad económica del proyecto. Se deberán realizar modelos de corridas financieras que permitan reflejar la proyección de ingresos económicos derivados de la implementación de los usos propuestos.

Factibilidad para garantizar su conservación

Al haber agotado las posibilidades propuestas al inicio, y al tener ahora nuevos parámetros de proyecto es necesario realizar un análisis de tipo costo beneficio sobre el impacto que podría tener este cambio de uso sobre el inmueble. Es necesario hacer un balance sobre los riesgos que podrían provocarse con la inclusión de estos cambios, pero también se deben considerar los beneficios de incorporar usos compatibles con el propósito de dinamizar al inmueble. En ese sentido la propuesta debe obedecer a un escenario que le permita rentabilizarse mejor, sino elegir el escenario más respetuoso con las preexistencias y cuya implementación no ponga en riesgo la estabilidad del inmueble, y de esa manera –con la implementación del nuevo uso– generar los ingresos económicos necesario que permitan su conservación.

Para ese inmueble el resultado del mayor y mejor uso consistió en realizar una combinación de los tres escenarios remanentes para ofrecer un proyecto que integre comercio, servicios culturales y vivienda. Se propone que el inmueble presente en planta baja y primer nivel locales comerciales, galería de arte contemporáneo y talleres. La intención es preservar la memoria histórica de su uso original pero de forma conceptual, ahora como “clínica del arte”. Para eso se propone perfilar al inmueble en sus primeros niveles como un espacio de creación, difusión y venta de artículos relacionados con el diseño en sus distintas modalidades, desde obras pictóricas, escultóricas hasta mobiliario y diseño interior. En los niveles dos y tres se propone perfilarlo como área habitacional, pero con el giro encaminado hacia la residencia estudiantil en beneficio del alumnado de la Universidad del Claustro de Sor Juana, cuyo campus II se encuentra enfrente del inmueble analizado, y de esa manera coadyuvar con lo establecido en el plan de manejo del Centro Histórico, donde se busca incentivar que el retor-

no de la función habitacional en esa área central de la ciudad, en este caso en un esquema de vivienda temporal. El hecho de presentar esta separación de usos permitirá concentrar las instalaciones en un núcleo central y evitar realizar transformaciones radicales en el inmueble, a fin de que su partido arquitectónico original no se vea alterado de manera radical.



Figura 8. Estado actual y propuesta. PB y 1º Nivel.

Año 2013. Fuente: elaboración propia.

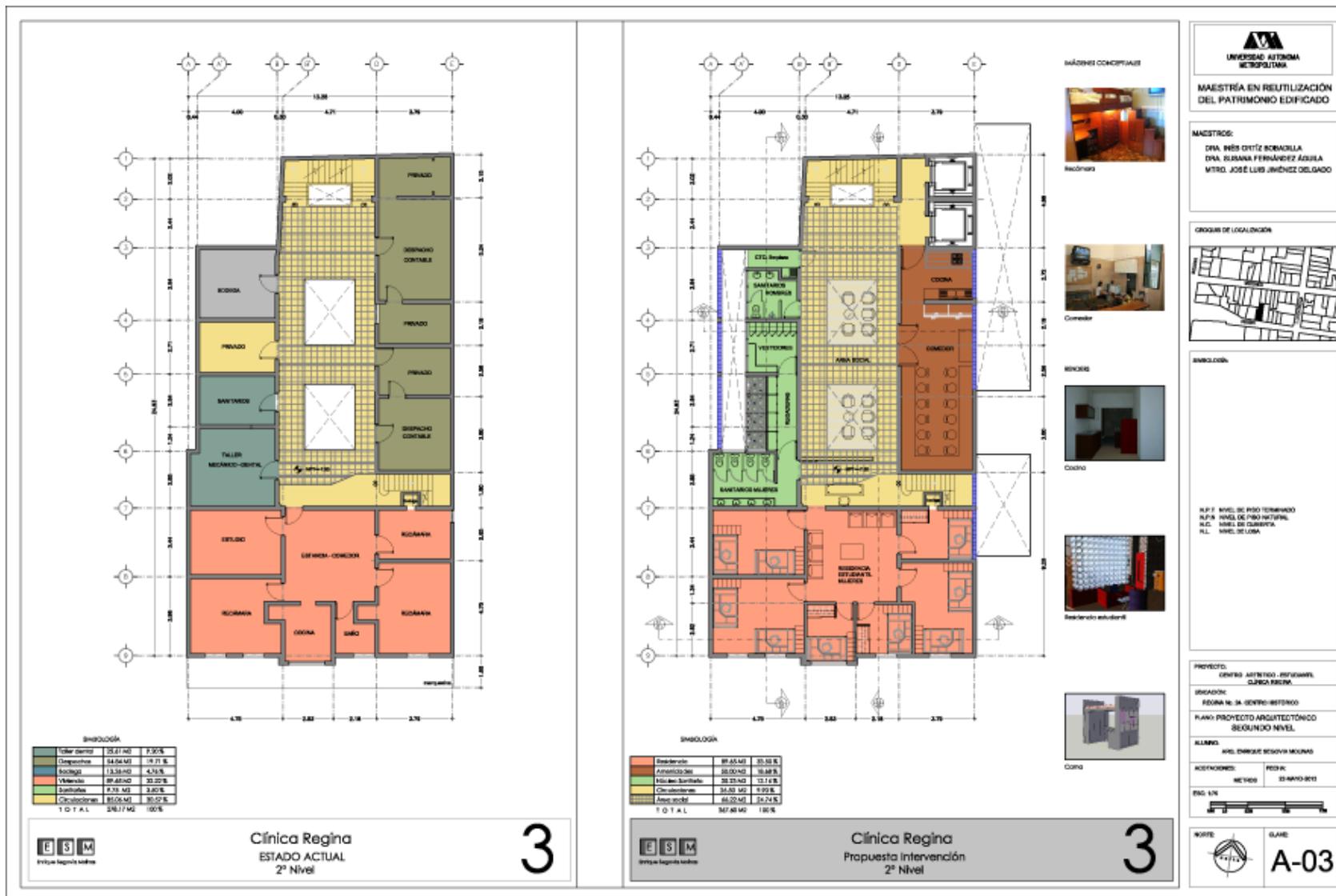


Figura 9. Estado actual y propuesta. 2° y 3° Nivel.

Año 2013. Fuente: elaboración propia.



Figura 10. Estado actual y propuesta. 2º y 3º Nivel.

Año 2013. Fuente: elaboración propia.

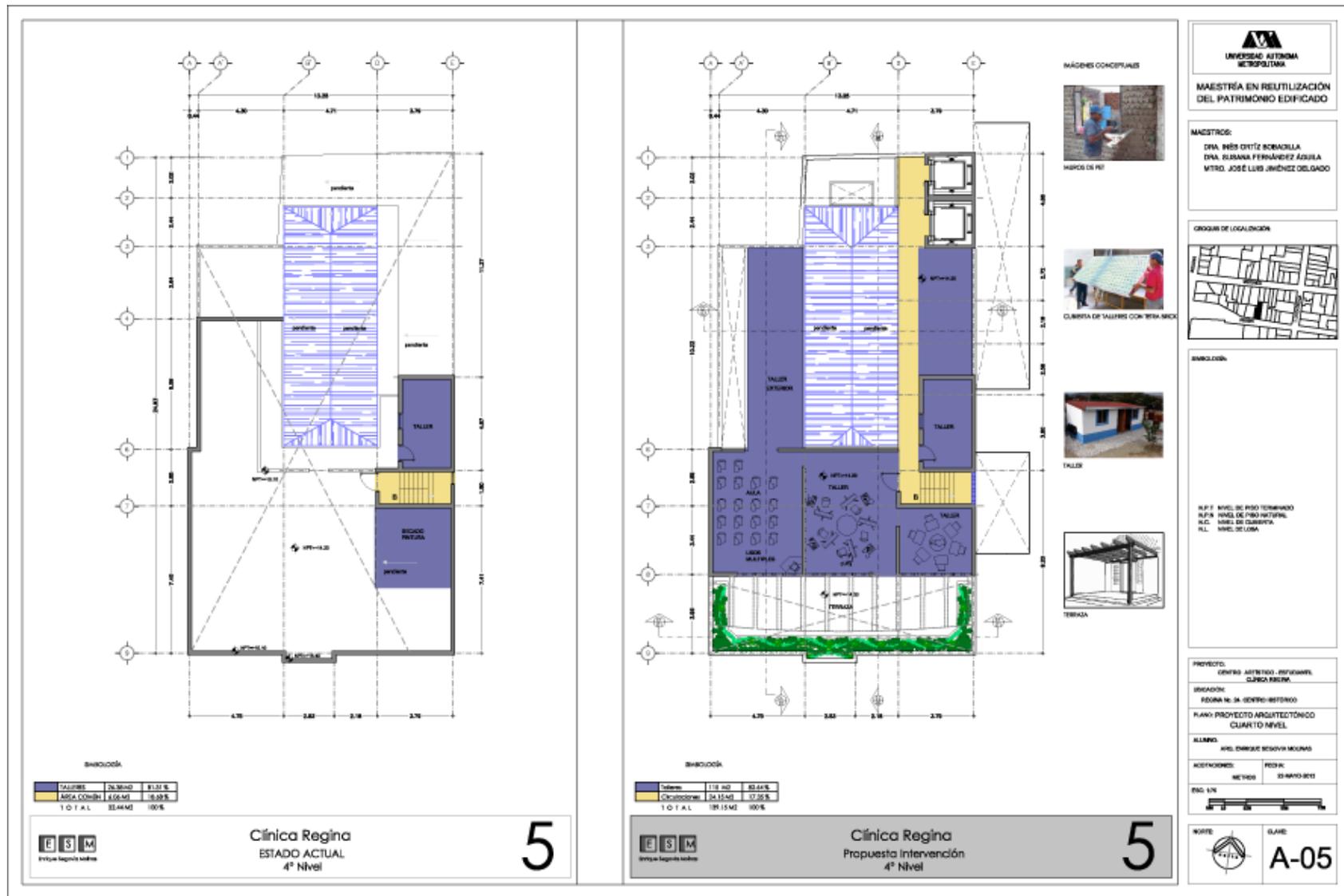


Figura 11. Estado actual y propuesta. 4º Nivel y Fachada.
Año 2013. Fuente: elaboración propia.

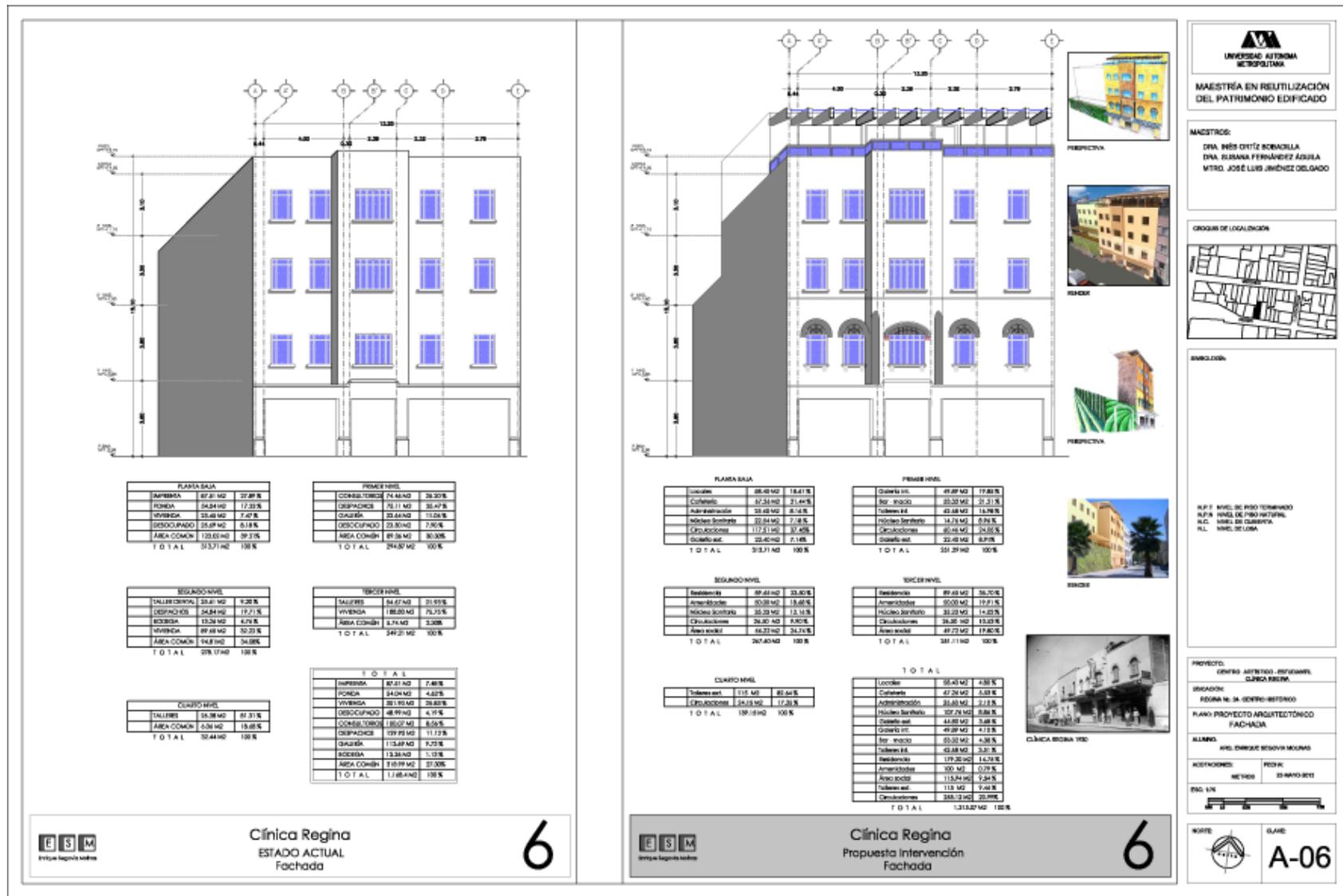


Figura 12. Estado actual y propuesta. 4° Nivel y Fachada.
Año 2013. Fuente: elaboración propia.

Conclusiones

La aplicación del método expuesto pretende contribuir a la creación de propuestas para reutilizar diversos inmuebles patrimoniales subutilizados y evitar su deterioro.

El principal factor de deterioro en un inmueble es el abandono, por lo cual en inmuebles patrimoniales subutilizados es necesario analizar sus posibilidades de uso para garantizar su conservación.

El cambio de uso no es el único camino para garantizar la conservación un inmueble patrimonial; sin embargo, es necesario analizar sus posibilidades para reutilizarlo y que se vuelva autosustentable desde el punto de vista económico y así evitar el excesivo fondeo de recursos por parte de los propietarios o del gobierno de la ciudad además de evitar que se conviertan en una gran carga financiera. Además es necesario ofrecer mayores incentivos fiscales para la intervención de este tipo de inmuebles, para que resulten competitivos con el mercado inmobiliario actual.

Debemos concebir a los inmuebles patrimoniales como entes comercializables; debe dejarse de lado la perspectiva que casi siempre se tiene de ellos al considerarlos piezas de museo, intocables, incapaces de destinarles un uso distinto al cultural. Por ello se propone analizar esas construcciones y vislumbrar el mejor escenario en que podrían reutilizarse, y de este modo garantizar su conservación para insertarse en el dinamismo de la ciudad.

Por último, para ejemplificar la importancia de la reutilización arquitectónica me permitiré citar a Isaac Broid respecto a su intervención en el Centro de la Imagen en la Ciudad de México:

Respetar lo existente pero no negar el momento presente, corresponder a la calidad de los espacios creados en el pasado con propuestas

contemporáneas. Cuidar el pasado mientras actuamos hacia el futuro. Retos de la arquitectura que se inserta en edificios mal llamados históricos pues no hay construcción que pueda ser ahistórica [...]. Cada época mostrándose en el espacio, con conciencia de su hermandad con el otro, cuidando su integridad sin lastimarlo[...].⁴

Debemos respetar el pasado, salvaguardar nuestro patrimonio con miras para preservarlo hacia el futuro. Para llevarlo a cabo requerimos analizar las necesidades contemporáneas y adaptarlas a las preexistencias de esos inmuebles y darle un nuevo valor de uso.

No hay ninguna construcción que pueda estar exenta del paso del tiempo y, por tanto, llegará un momento en que ya no sea posible alargar más la vida útil de esos inmuebles, a pesar de su nivel de conservación y el cuidado que se le procure. Lamentablemente, se suele considerar al patrimonio como algo exento al tiempo. Mientras no sepamos apreciar y valorizar estas edificaciones, adaptándolas a las necesidades y requerimientos actuales, tenderemos a generar patrimonio arquitectónico subutilizado, el cual seguirá permaneciendo inmóvil, a la espera de que alguna institución le brinde su caridad, cual limosna, para evitar lo inevitable: su deterioro total.

Es necesario tomar acciones concretas y una de estas acciones es poner sobre la mesa de discusión este tipo de propuestas para debatirlas en universidades y con desarrolladores inmobiliarios, y juntos poder establecer un diálogo que permita considerarlas como alternativa en la estrategia de conservación.

⁴ Isaac Broid Zajman, "Testimonio de la reutilización efectuada en 1994 en el Centro de la Imagen. Plaza de la Ciudadela núm. 2. Centro Histórico Ciudad de México".

Referencias

Appraisal Institute (2002), *El avalúo de bienes raíces*, Chicago, Appraisal Institute (12a. ed.).

Álvarez, José Luis (1989), *Estudios sobre el patrimonio histórico español y la ley de junio de 1985*, Madrid, Civitas.

Chapin, Stuart (1977), *Planificación del uso de suelo urbano*, Barcelona, Oikos-Tau (Urbanismo, 6).

Kunz, Ignacio (2003), *Usos del Suelo y Territorio. Tipos y lógica de localización en la Ciudad de México*, México, Plaza y Valdés/ UNAM.

Iconoclasistas (2015), “Etapas de la gentrificación”, documento electrónico disponible en <http://cartolabmed.blogspot.mx/p/gentrificacion.html>, consultado en abril de 2015.

López, Eugenia (2005), “¿Se está revalorizando el suelo en el Centro Histórico de la Ciudad de México? Un análisis de los efectos de la Política Urbana en la formación de Plusvalías”, tesis de Maestría en Urbanismo, CIEP UNAM, México.

Mankiw, Gregory (1995), *Principios de economía*, México, McGraw Hill.

Marx, Carlos y Eric Hobsbawn (1982), *Formaciones económicas precapitalistas*, México, Siglo XXI (Pasado y presente).

Normas Internacionales de Valuación (IVSC) (2003), Londres, EC2R.

“Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes”, *Diario Oficial de la Federación*, documento electrónico disponible en http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5289148&fecha=27/02/2013 consultado en abril de 2015.

Segovia, Enrique (2013), “Análisis de optimización de uso como proyectos de inversión para inmuebles patrimoniales subutilizados”, tesis de Maestría en Reutilización del Patrimonio Edificado, CyAD-UAM Xochimilco, México.

--(2007), “Diagnóstico urbano-arquitectónico del corredor cultural del Centro Histórico de la Ciudad de México”, tesis de Licenciatura en Arquitectura, Facultad de Arquitectura-UNAM, México.

Topalov, Christian (1984), *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos*, Madrid, Siglo XXI.

Vitruvio Polión, Marco (2009), *Los diez libros de Arquitectura*, Madrid, Alianza.