

HABITARY ⁺*y*

HABLEMOS
de Arquitectura,
vivienda *y* ciudad

ECO *entorno*

POR Ana Pamela Avilés Montañez

REVISTA Año 1, No. 3
DISTRIBUCIÓN GRATUITA



www.habitarymas.com

REVISTA PATROCINADA POR

yo solutions
Consultoría urbana

Contenido

NÚMERO TRES



EDITORIAL

Yolanda Fernández
Martínez



ECO
ENTORNO

Pamela Avilés
Montañez



DISCURSO SOBRE
ACCESIBILIDAD

Enrique Martínez
de Arredondo



ARQUITECTOS
Y LA CIUDAD
CON LA METODOLOGÍA
DE LEGO® SERIOUS
PLAY®

Yolanda Fernández
Martínez



CONSULTORÍA
URBANA

Leticia Torres Mesías
Telma Rivera Abreu



LAS
PLUSVALÍAS
INMOBILIARIAS
DE YUCATÁN

HY+ ENTREVISTA A
Manlio Cervantes
Torres



HABITARY+

HABLEMOS
de Arquitectura,
vivienda y ciudad

RADIO

Espacio para dialogar
analizar y comunicar
temas relacionados
con la arquitectura,
vivienda y ciudad.

Escúchanos

radioyucatanfm.com.mx



HABITARY+ DIRECTORIO

Dirección general: Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez
Productora Editorial: M.A.P. Leticia Torres Mesías Estrada
Coordinación Editorial: M. en Arq. Telma Leticia Rivera Abreu
Diseño gráfico editorial: D.C.G. Cecilia Gorostieta Monjaraz
Social Media Manager de HDS: Lic. I. Noemí Pacheco Miranda
Producción audiovisual: Lic. Rubén Darío Hau
Web programador: Carlos Eduardo Proaño
Fotografías aéreas: Enrique Cabrera Peniche

Habitar y más es una publicación de distribución gratuita.
Edición hecha en Mérida, Yucatán, México.
Año 1 No. 3 / Mayo, 2020.

ISSN EN TRÁMITE

El contenido es responsabilidad de los autores, quienes garantizan que tanto el artículo como los materiales vinculados a él son originales y no infringen derechos de autor.

Contacto y ventas: info@habitarymas.com

Editorial

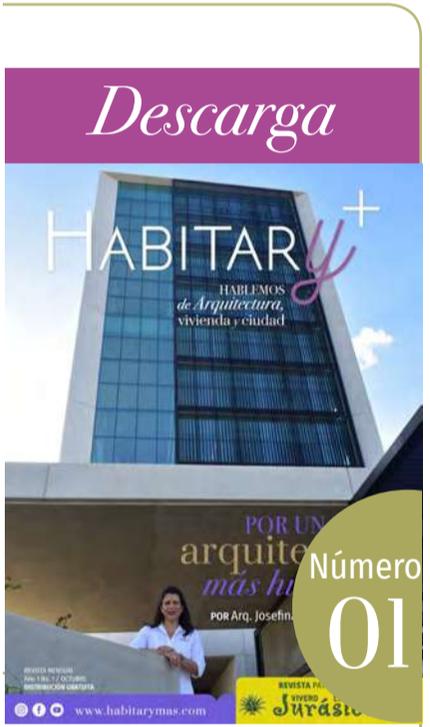
Hablemos de
Arquitectura,
Vivienda y
Ciudad en
Habitar y más

La revista de *Habitar y más* comparte con ustedes cinco propuestas interesantes sobre diferentes formas de aproximarnos al espacio habitable, desde su diseño en la escala humana, hasta la comercialización inmobiliaria. En este número iniciamos con el artículo de la Arq. Ana Pamela Montañez Avilés quien, con 18 años de experiencia en el paisajismo, nos presenta sus diseños a través de su despacho Eco Entornos. En este sentido, la experiencia en el espacio construido es enriquecida con el diseño de los exteriores, y dónde la naturaleza se convierte en la principal protagonista. Por su parte el Arq. Enrique Martínez de Arredondo nos presenta la propuesta de "Discurso sobre accesibilidad" y través de su frase sobre que la "Discapacidad está en el diseño, no en las personas", nos deja un mensaje contundente sobre la importancia de la accesibilidad universal, sobre todo en nuestro país, que nos encaminamos al invierno poblacional.

El tercer artículo es sobre un proyecto que realizamos junto con un grupo destacado de arquitectos para repensar la ciudad con la metodología de LEGO® SERIOUS PLAY® y visualizar escenarios futuros para Mérida. Situación que, ahora más que nunca, habría que replantear. Las arquitectas Leticia Torres y Telma Rivera nos presentan una reflexión sobre la importancia de tener una consultoría urbana antes de adquirir una propiedad inmobiliaria, desde la perspectiva jurídica, hasta el ejercicio de analizar el potencial de dicha propiedad conforme a los intereses del inversionista, el comportamiento urbano y los condicionantes normativos. Y finalmente, tenemos la entrevista al Lic. Manlio Cervantes en la sección de Plusvalías Inmobiliarias, quien nos da su punto de vista sobre cómo se ha ido transformando la ciudad de Mérida a partir del auge inmobiliario.

Te invitamos a leer estos temas y a compartirnos tus opiniones y comentarios en nuestra página, para que poco a poco vayamos construyendo una comunidad que aporta contenido para mejorar nuestro entorno y calidad de vida. No me queda más que agradecer como siempre, a todos nuestros colaboradores, colegas y amigos que nos acompañan en la aventura de *Habitar y más*.

Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez





ECO *entorno*

POR Ana Pamela Avilés Montañez

ECO ENTORNO. Empresa de Arquitectura de Paisaje con 18 años de experiencia en el diseño y construcción de áreas exteriores; dirigida por Ana Pamela Avilés Montañez, quien es Arquitecta por la UADY con Maestría en I.S.P.E. y especialización en Paisajismo en el estado de Morelos y Jorge Humberto Gómez Sosa, Arquitecto por la UADY con Maestría en Diseño Urbano y Ambiental por la misma Universidad.

Los jardines creados por **EcoEntorno Paisajismo** son una concepción donde la forma natural de la vegetación se fusiona con el diseño abstracto de líneas orgánicas, expresadas a través de masas fluidas de follaje de vivos colores, alfombras de plantas bajas como cubierta vegetal y plantas focales a modo de esculturas vivas atrayendo la atención del espectador.

El proyecto de paisaje que aquí presentamos, surge de la necesidad del cliente de reforestar y cambiar el estilo paisajístico de la fachada de su residencia, dando orden a los elementos naturales preexistentes aislados, integrándolos a una propuesta de paisaje tropical; otorgándole de esta manera al espacio protagonismo y mayor valor a la composición arquitectónica.





Localizado en un sitio estratégico, este espacio ajardinado se vincula visual y espacialmente con el área pública de una hermosa avenida, desde donde puede contemplarse el atardecer sobre el mar del Golfo de México, recreando un maravilloso escenario natural.

Este proyecto de paisajismo corresponde al área de acceso al predio, desarrollado en dos espacios que flanquean el acceso a la vivienda, donde la exuberancia de las formas libres y la brillantez de los colores de las plantas, contrastan con el gran muro rústico de piedra que funciona como telón de fondo al jardín. El diseño complementa el escenario natural de vegetación endémica, que crece libre en la ladera del cerro donde se ubica esta espléndida residencia, a casi 50 metros sobre el nivel del mar.

El diseño de paisaje aborda el manejo del contraste entre la suavidad de la forma de las plantas y la rugosa textura del muro de mampostería. Los macizos de plantación figuran como lechos homogéneos que resaltan en volumen, textura y color; donde crotos, amarantos y coleos en diferentes tonalidades de amarillo, violeta y anaranjado se contraponen con el follaje verde que predomina en el paisaje.



Arriba: Vegetación alta que ayuda a disminuir la escala espacial y complementa el envoltorio perfecto para este paisaje natural.

Abajo: Intención de contraste entre la suavidad de forma y textura de los elementos vegetales con la rugosa textura del muro de mampostería de piedra.

Fotografías: Eco Entorno.

La geometría libre de la composición se complementa con un cuidado en el manejo de las texturas y densidad del follaje de la vegetación. Es así como los espacios se dividen en diferentes planos de brillantes colores que conceden “relieve” al jardín y crean visuales interesantes. El espacio deja sitio a unos cocoteros que tamizan la incidencia solar en algunas partes del fondo del jardín; donde se ubican plantas zingiberáceas de gran porte, como heliconias y alpinias, destacando sobre la superficie de piedra del muro.

El primer plano del jardín está conformado por vegetación baja y rastrera con especies de rea y durante; estas plantas ayudan manipulando el relieve y generando un movimiento sutil a través de la masa vegetal. En puntos estratégicos se emplea la técnica figura contra fondo, ubicando variedades como cyca revoluta, palmas robelina y triangular frente a masas homogéneas de vegetación; el manejo de plantas focales refuerza la peculiaridad de su forma, dándole valor a sus cualidades estéticas.

El diseño de paisaje tiene una gran diversidad de especies de flora; en la selección de la misma se tomaron en cuenta criterios formales, pero dándole especial énfasis a la utilización de plantas

Derecha: Los planos coloridos crean relieves y estratos al jardín, proporcionando visuales interesantes que embellecen el acceso a la residencia.

Izquierda: Macizos de vegetación que figuran como lechos homogéneos resaltando en volumen, textura y color en el diseño.

Fotografías: Eco Entorno.



que pudieran desarrollarse adecuadamente con las condiciones particulares del clima y el lugar; ya que la fachada tiene una orientación norponiente donde recibe con cierta regularidad los vientos salinos.

En la propuesta se contemplaron senderos sinuosos que permiten y facilitan el acceso para el mantenimiento del jardín; están recubiertos con texturas de corteza vegetal y gravilla blanca, y logran ser casi imperceptibles gracias al diseño de vegetación densa; entre ellas destacan grupos de aves de paraíso, lirios persa y pennisetum.

El diseño de paisaje resultado de coloridos estratos asimétricos, con agrupaciones de plantas de follaje diverso, producen una sensación de calidez, dinamismo y profundidad en el jardín, mientras que las plantas focales atraen la atención del espectador y las palmeras altas disminuyen la escala espacial, complementando el envolvente perfecto para este paisaje natural.

Técnica figura contra fondo, donde la *Cyca Revoluta* aparece como punto focal de atracción en la composición.

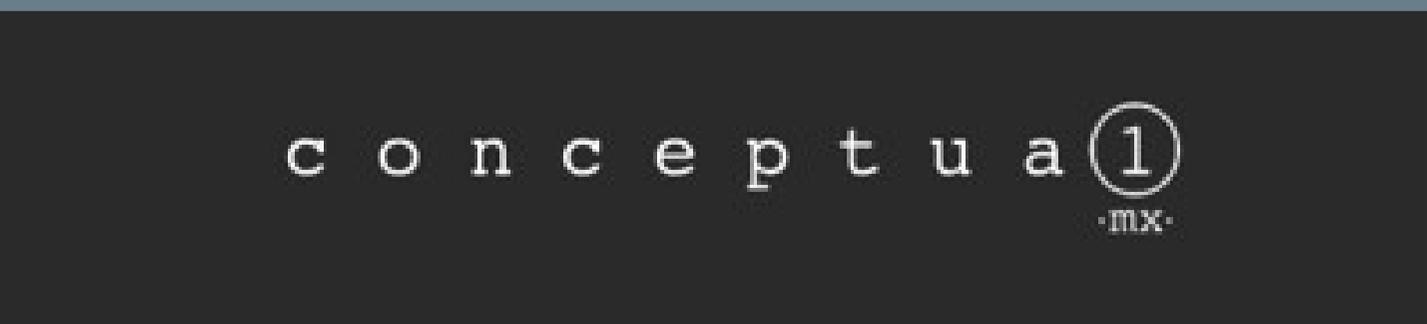
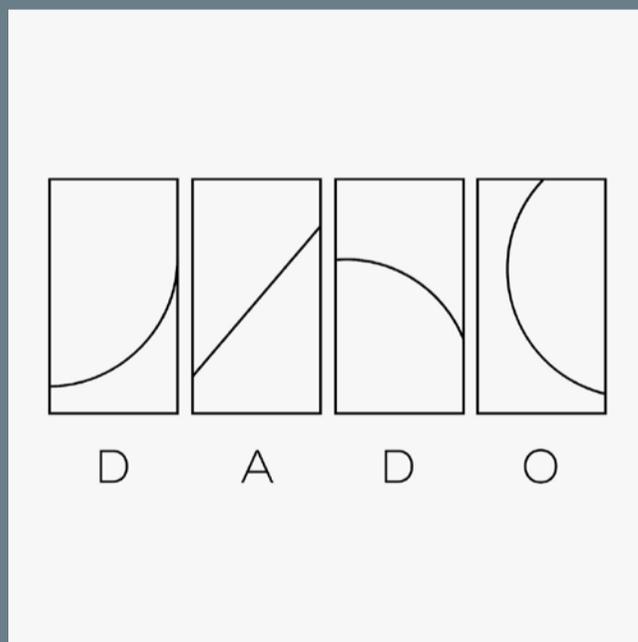
Fotografía: Eco Entorno.





“Los **jardines** llenos
de **COLOR** y **LIBERTAD**
en formas, impregnan de calidez,
dinamismo y **BELLEZA** natural
a los **espacios**”.

– *Ana Pamela Avilés Montañez* –



Discurso *sobre* ACCESIBILIDAD

Los entornos accesibles y el diseño arquitectónico incluyente son tópicos temáticos actuales, abordados desde diferentes estudios, normas, congresos y publicaciones, sin embargo ¿Cuánto somos sensibles ante el diseño accesible e incluyente? Y esta consideración del diseño ¿es realmente una prioridad para nuestra sociedad?

Foto 1: Hospital Psiquiátrico Helsingor, Denmark.
JDS Architects
Fuente: architizer.com

La implementación de la psicología del color, así como la cromaterapia y la alta reflejancia en muros, intenciones de diseño consideradas de acuerdo al usuario principal del espacio, crearon ilusiones de apertura en el espacio interior, obteniendo como resultado una línea difusa hacia el exterior. Esta consideración es de especial importancia ya que los usuarios pasan mucho tiempo de su vida dentro del hospital.

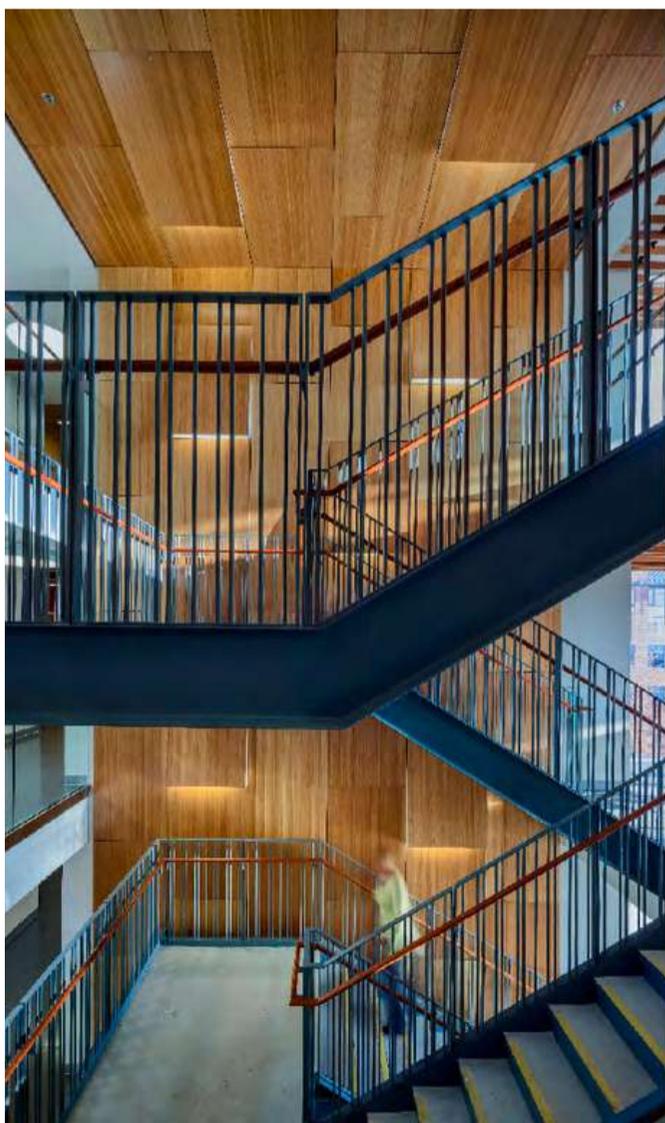


Te invito a realizar una pequeña reflexión, ¿qué pasa si al llegar a donde vives el servicio de alumbrado público no está en funcionamiento? Inmediatamente procederíamos a llamar a las autoridades correspondientes y exigiríamos que se le dé solución inmediata, ¿por qué hacemos esto?, porque es una prioridad que vinculamos como parte de un entorno confortable, nos sentimos afectados y por tanto disgustados ante esta carencia.

Pensemos en esa misma calle donde vivimos pero que, en lugar de alumbrado público, notamos que la rampa para personas con discapacidad está en mal estado o simplemente no existe ¿por qué no hablamos con la misma prioridad a nuestras autoridades?... en efecto, porque no lo vinculamos como parte indispensable de un entorno confortable aunque debería serlo.

Discriminar por medio de entornos no incluyentes es socialmente aceptado y es una realidad que como sociedad no estamos siendo lo suficientemente sensibles ante la problemática de no contar con edificios y entornos accesibles e incluyentes.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2010, de la población total de México, 105,646,736 personas, declaran que no tienen alguna limitación mientras que 6,689,802 tienen alguna limitación, lo cual representa un 6% de la población total. El tipo de limitación se distribuye como se muestra en la siguiente tabla.



ARKETHINK

AKT es una empresa de reciente creación (2019), los socios fundadores Arq. Silvia Barrera Suarez y el Arq. Enrique Martínez de Arredondo Palma, suman más de 15 años de experiencia a esta coalición para siempre ofrecer soluciones con un sello diferenciador inigualable.

AKT está especializada en áreas como: desarrollo de productos inmobiliarios, diseño de interiores, bioconstrucción, sustentabilidad, accesibilidad universal e intervención del patrimonio edificado entre otros, lo cual la hace una oficina de arquitectura flexible y con un gran abanico de posibilidades.

Foto 2 y 3:
Gallaudet University -
Washington, DC (Universidad
para sordos)
LTL Architects
Fuente: ltlarchitects.com

El diseño de toda la Universidad fue pensado para usuarios con deficiencias auditivas. Se consideraron materiales que permiten el aislamiento acústico, grandes anchos de pasillo para permitir el lenguaje de señas, visibilidad casi absoluta, todo con el fin de hacer sentir a los usuarios seguros en el espacio.

Tabla 1. Población con limitación en la actividad según tipo de limitación.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía	
Banco de Indicadores	
Fecha de consulta: 06/10/2019 10:47:47	
Indicador	Personas
	2010
Caminar o moverse	2,437,397
° Ver	1,292,201
° Escuchar	498,640
° Mental	448,873
° Hablar o comunicarse	401,534
° Atender el cuidado personal	229,029
° Poner atención o aprender	209,306

Fuente:
INEGI Censo
de Población
y Vivienda
2010.

Cabe mencionar que del total de personas que declaran tener una limitación, el 48.2% es a consecuencia de la edad, es decir población de 60 años o más y tan solo el 16% de ese total presenta esta limitación de nacimiento.

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 plantea que la transición demográfica de México al 2050 será de un 15% más en población de adultos mayores al registro actual, es decir en México del total de población de un 20% a un 25% tendremos 60 años o más¹ (ver imagen 1). Y asociado con la edad el mismo estudio nos arroja que un 25% de los adultos mayores son dependientes de alguna persona que les ayude a realizar sus actividades cotidianas, sin embargo cuánto de esta pérdida de independencia es realmente causa de nuestro entorno?

Gráfica 1. Estructura de la población por sexo y edad



Fuente:
INAPAM,
2014

¹ Situación de las personas adultas mayores en México, Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM), 2014



La pirámide poblacional está cambiando y este cambio implicará una demanda más elevada de servicios, especialmente asociada al incremento de personas adultas mayores que generará un impacto en el Sistema de Salud y desafíos a la organización familiar, así como cargas adicionales de trabajo de cuidados. Asociado con la edad viene el demérito de las condiciones de salud como nos menciona la OMS (Organización Mundial de la Salud) “Muchos ancianos de edad avanzada pierden la capacidad de vivir independientemente porque padecen limitaciones de la movilidad, fragilidad u otros problemas físicos o mentales”².

Para México la población que hoy está leyendo esta publicación y que cuenta con 30 años o más formará en 2050 parte de la estadística de personas adultos mayores y más de la mitad de los mismos tendrá alguna limitación física.

Desde 1993 las Normas Uniformes de las Naciones Unidas sobre la Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad, plantea los panoramas básicos con los que los Estados debemos de contar para garantizar la accesibilidad mediante la filosofía del Diseño para Todos³.

Foto 4 (arriba) y 5 (última página):
The High Line-New York City
DS+R Architects
Fuente: dsrny.com

El proyecto consta de un recorrido a lo largo de todo el antiguo High Line en Nueva York. En su diseño existen diferentes niveles e incluso un graderío para que los usuarios puedan sentarse a disfrutar la tarde. Lo significativamente importante del diseño es la manera en que se manejan estos cambios de nivel, en su totalidad se resolvieron por medio de rampas, incluso el mobiliario urbano, de manera que no existe una barrera arquitectónica de impedimento para un usuario con movilidad reducida. Lo que convierte este proyecto en un buen ejemplo de uso de estrategias arquitectónicas inclusivas.

² Ciudades Globales Amigables con el Adulto Mayor, Una Guía. Organización Mundial de la Salud. 2016

³ Organización de Naciones Unidas. Normas Uniformes de las Naciones Unidas sobre la Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad. Nueva York, 1993

A partir de esto, muchísimos materiales técnicos apoyan dicha filosofía entre los que podemos mencionar el concepto de Diseño Universal creado por el arquitecto americano Ron Mace en 1996⁴ y otras derivadas como la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores en 2002, la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad en 2011, el Reglamento de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad de 2011, la Ley para la Integración de Personas con Discapacidad del Estado de Yucatán en 2004 y sus diferentes actualizaciones, por mencionar algunos, y sin embargo seguimos teniendo muestras de edificios y entornos actuales que no son diseñados bajo un parámetro integral del Diseño para Todos.

Esto es en parte porque esta normatividad se identifica como un requerimiento a cubrir, como un “check list” de número de cajones, número de servicios sanitarios, contar con rampas, sin tomar en cuenta el correcto funcionamiento de los mismos. El Diseño para Todos permite el uso equitativo de los espacios, evita la segmentación. Prioriza la creación de productos y entornos diseñados de modo que sean utilizables por todas las personas en la mayor medida posible, sin necesidad de que se adapten o especialicen.

El diseñar de modo incluyente no debe ser visualizado como un valor agregado, sino como una necesidad y prioridad. Todos los ciudadanos y seres humanos tenemos los mismos derechos a los entornos accesibles y es de hecho un acto inconstitucional el no hacerlo porque como se declara en el artículo primero de nuestra Carta Magna: “Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades...”⁵.

A continuación cito los siete principios del Diseño Universal⁶, mismos que tienen una teoría de aplicabilidad extensa pero a su vez práctica y que vale la pena revisar, entender y sobre todo aplicar:

- 1. Equidad de uso:** el diseño es útil y comercializable para personas con diversas capacidades.
- 2. Flexibilidad de uso:** el diseño se adapta a un amplio rango de preferencias individuales y capacidades.
- 3. Simple e intuitivo:** el diseño es fácil de entender independientemente de la experiencia, conocimiento, nivel cultural o capacidad de concentración.
- 4. Información perceptible:** El diseño transmite la información necesaria de forma eficaz para el usuario, independientemente de las condiciones ambientales o de sus capacidades sensoriales.

⁴ Accessible Environments: Toward Universal Design, AUED.9.96, Ronald L. Mace, Graeme J. Hardie, and Jaime P. Place, 1996.

⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

⁶ Traducción libre de los principios desarrollados en 1997 por el Centro por el Diseño Universal de la North Columbia State University, EE.UU.

5. Tolerancia al error: el diseño minimiza el peligro y las consecuencias negativas producidas por acciones accidentales o no intencionadas.

6. Bajo esfuerzo físico: el diseño debe ser usado de forma cómoda y eficiente con el mínimo esfuerzo.

7. Espacio suficiente de aproximación y uso: dimensiones y espacio apropiadas para permitir el acercamiento, alcance, manipulación y uso, independientemente del tamaño del cuerpo del usuario, su postura o movilidad.

Diseñar para todos no es una tarea sencilla, sin embargo muchos manuales y teorías del diseño nos brindan ayuda para su entendimiento y correcto uso. Así mismo entrar en contacto con el contexto real por medio de entrevistas a usuarios con limitaciones, visitas a centros de atención y rehabilitación para personas con alguna discapacidad y ejercicios de manejabilidad y uso de espacios en contextos actuales, son algunas técnicas que nos pueden ayudar a sensibilizarnos hacia las necesidades reales de las personas con limitaciones y a entender el compromiso que tenemos como diseñadores para con ellos y con TODOS.

¿Cuál es el momento de tomar el diseño accesible como una prioridad?, el momento es ahora.

Arkethink.

Foto 5: The High Line- New York City DS+R Architects Fuente: dsrny.com

“La DISCAPACIDAD está en el diseño, no en las personas”.

– *Enrique Martínez de Arredondo* –

AKT
Arkethink



Arquitectos y la ciudad

con la METODOLOGÍA de Lego® Serious Play®

En diciembre de 2017 empecé a diseñar un taller para realizar propuestas conceptuales sobre la ciudad de Mérida con la participación de un grupo de arquitectos más prominentes y reconocidos local, nacional e internacionalmente y que aceptaron trabajar con la metodología de LEGO® SERIOUS PLAY®, una de las más poderosas y prestigiadas del mundo. Los arquitectos que se unieron en esta aventura fueron Arturo Campos Rodríguez, Ricardo Combaluzier Medina, Henry Ponce, Josefina Rivas Acevedo e Isaac Zambra. Finalmente, y después de concertar agendas en plena temporada navideña, pudimos reunirnos el 18 de enero de 2018 para realizar un taller sobre los Arquitectos y la ciudad de Mérida.

Fotografías de ISSAC ZAMBRA.



ARQ. YOLANDA FERNÁNDEZ

CITY, HUMAN DEVELOPMENT & FUTURE SCENARIOS /
LEGO® SERIOUS PLAY® FACILITATOR

yolandafernandez.com.mx

yolanda.fernandez@habitarymas.com



¡Construimos IDEAS,
conectamos gente, compartimos
CONOCIMIENTO!



Arq. Yolanda
Fernández Martínez

Facilitadora Certificada en la Metodología de LEGO® SERIOUS PLAY® por Per Kristiansen y con una certificación avanzada en Escenarios futuros con base a la Metodología de Adam Kahane y Reos.

Abajo: Ricardo Conbaluzier, Arturo Campos, Yolanda Fernández Martínez, Josefina Rivas, Isaac Zambra y Henry Ponce.

Como apoyo tuvimos a la Arq. Martha Tello Rodríguez quien amablemente fue nuestra anfitriona en el Taller de maquetas de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Anáhuac Mayab. La Arq. Leticia Torres Mesías Estrada y Francisco Magaña Torres Mesías participaron en la parte de organización y el Lic. David Montañez Rufino en el registro de los comentarios y aportaciones. De igual manera quiero agradecer al equipo del Arq. Isaac Zambra, quienes realizaron un trabajo exhaustivo y profesional para el registro fotográfico y audiovisual a lo largo del taller.

La metodología de LSP está diseñada para generar conocimiento nuevo, compartir ideas, conectar a la gente. De tal manera que, mediante la construcción de modelos tridimensionales, las personas pueden explicar lo que piensan o sienten. Es así como a lo largo de poco más de 4 horas trabajé como facilitadora con estos magníficos colegas en la exploración de ideas y reflexiones sobre lo que cada uno de ellos, desde su experiencia profesional, recuerdos y aspiraciones, podrían aportar para nuestra ciudad.

Los temas abordados y las directrices para construir modelos tridimensionales por cada uno de ellos estuvieron orientados a reflexionar sobre 5 cuestiones:



1. Los factores negativos que reconocen en Mérida.
2. Cosas que tiene Mérida que deberían permanecer en los próximos 50 años.
3. Algo que deberíamos agregar para que la ciudad tenga en 50 años.
4. ¿Qué ciudad queremos en 50 años?
5. ¿A quiénes les tocaría ser responsables de estas acciones y qué tipo de Proyectos proponen los arquitectos?

A continuación, se presentan las reflexiones de cada uno de ellos.

LOS TEMAS	ARTURO CAMPOS RODRÍGUEZ
Los factores negativos que reconocen en Mérida.	<ul style="list-style-type: none"> · En nuestra ciudad tenemos muchas barreras que nos impiden hacer cosas que normalmente en una ciudad se debería poder hacer. · Hay muy pocos espacios públicos en la ciudad destinados a los niños, con las características adecuadas. Como sombras, agua y barreras contra los autos.
Cosas que tiene Mérida que deberían permanecer en los próximos 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · La seguridad es el bien más importante que tenemos en la actualidad. · Mérida debe continuar siendo una ciudad de convivencia. · Seguir siendo una ciudad familiar.
Algo que deberíamos agregar para que la ciudad tenga en 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · El día que Mérida tenga un buen transporte público, será una mejor ciudad para vivir. Autobuses, bicicletas y transportes alternativos, deberían ser nuestra prioridad.
¿Qué ciudad queremos en 50 años?	<ul style="list-style-type: none"> · Seguir siendo una ciudad familiar.
¿A quiénes les tocaría ser responsables de estas acciones y qué tipo de Proyectos proponen los arquitectos?	<ul style="list-style-type: none"> · Gobierno, iniciativa privada, profesionistas y sociedad. · Me gustaría hacer el mapa de ruido de la ciudad. Ahí se pueden ver las zonas gravemente ruidosas de la ciudad en tres dimensiones.

Arturo Campos Rodríguez



LOS TEMAS	RICARDO COMBALUZIER MEDINA
Los factores negativos que reconocen en Mérida.	<ul style="list-style-type: none"> · Lo que más me afecta en la ciudad es la poca importancia que se le da a los espacios públicos. · El espacio público se ha vuelto el espacio residual. · Es una injusticia limitar la ciudad únicamente al espacio edificado, pues el espacio público es el que es realmente de todos. · Existe una Mérida ignorada y aislada, como fantasmas que no existieran. · El automóvil es el rey de la ciudad. · Las calles son las que determinan el espacio público, las banquetas ya no son importantes, los parques ya no son importantes. · La ciudad se dispersa en dos sentidos. La gente con recurso se dispersa, se aleja y crea sus paraísos. Los que no tienen recursos quedan rezagados. · No hay una rectoría del Estado para controlar, planear y lograr que las cosas se den. De otra manera, tendríamos paraísos para todos en la ciudad. · Los que están capacitados para tomar decisiones participan en foros y talleres, pero no toman decisiones en la planeación efectiva de la ciudad.
Cosas que tiene Mérida que deberían permanecer en los próximos 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · Debemos conservar la ciudad que todavía tenemos en Mérida.

Ricardo Conbaluzier y Arturo Campos Rodríguez





LOS TEMAS	HENRY PONCE
Los factores negativos que reconocen en Mérida.	<ul style="list-style-type: none"> · Existe un bloque de construcción que se olvida del equilibrio con el espacio verde. · Hay zonas de la ciudad que se están olvidando. Nos seguimos expandiendo, sin voltear a ver la riqueza que ya tenemos. · El espacio público es el área ideal para convertirse en el espacio de todos. · Quién tiene posibilidades resuelve sus problemas, pero no en beneficio de todos. · El interés económico es lo que determina el desarrollo de la ciudad. Per falta ver el beneficio de la colectividad.
Cosas que tiene Mérida que deberían permanecer en los próximos 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · Tenemos patrimonio cultural que debemos conservar y podría servir como ejemplo para los nuevos desarrollos. · Hay que permitir ciertas alturas, pero controlar y mantener la horizontalidad de la ciudad.
Algo que deberíamos agregar para que la ciudad tenga en 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · Mérida va a necesitar más espacios públicos y centros de recreación.
¿Qué ciudad queremos en 50 años?	<ul style="list-style-type: none"> · Lo que hace a Mérida una ciudad especial y diferente, es su historia. Debemos conservar este valor patrimonial. · Quiero una ciudad que ponga un límite a su crecimiento, para regresar a los centros urbanos desarrollados.
¿A quiénes les tocaría ser responsables de estas acciones y qué tipo de Proyectos proponen los arquitectos?	<ul style="list-style-type: none"> · Profesionistas sobre diseño urbano, arquitectura y la autoridad. · La ciudad debe de empezar a defender lo que espera para el futuro y su población, para adquirir fuerza y que las cosas se puedan lograr. · Me gustaría participar en un parque lineal, en la vía de tren de la calle 60. Generar un espacio público muy generoso, arbolado y con infraestructura.

LOS TEMAS	(SIGUE) RICARDO COMBALUZIER MEDINA
Algo que deberíamos agregar para que la ciudad tenga en 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · Árboles, no solo en la propiedad privada, sino principalmente en los espacios públicos. Para que la ciudad invite a estar en el exterior. · Mérida necesita una densidad que permita hacer viable los espacios públicos y los equipamientos.
¿Qué ciudad queremos en 50 años?	<ul style="list-style-type: none"> · Quiero ver una Mérida habitada, con peatones en la calle, disfrutando la ciudad. Recolonizar la ciudad haciendo atractivos los espacios públicos. · Se requiere una ciudad más densa, una Mérida no tan horizontal, con edificios de 3 a 4 pisos, para que haya más gente disfrutando de espacios públicos y de mayor calidad. · El espacio edificado pasaría a ser secundario. Lo primero es el espacio público y eso es lo que debe estar conectado. · La población debe disfrutar lo que está afuera de la edificación.
¿A quiénes les tocaría ser responsables de estas acciones y qué tipo de Proyectos proponen los arquitectos?	<ul style="list-style-type: none"> · Los especialistas y técnicos deben de presionar a las autoridades y dueños del recurso para diseñar los espacios públicos adecuados para la población. La responsabilidad es de la sociedad, mediante los líderes de opinión. · Me gustaría desarrollar un proyecto de regeneración urbana en alguna zona popular en el cinturón periférico al centro histórico. Orientar a resaltar sus ventajas de habitabilidad.

Arriba izquierda: Henry Ponce, Ricardo Conbaluzier y Arturo Campos Rodríguez.

Arriba derecha: Henry Ponce.



LOS TEMAS	JOSEFINA RIVAS ACEVEDO
Los factores negativos que reconocen en Mérida.	<ul style="list-style-type: none"> · Desbaratar los caminos tradicionales para encontrar nuevas formas de hacer ciudad. · La mayor problemática de la ciudad que tenemos es la desigualdad, donde el bien particular está por encima del bien común. · No existen espacios caminables en la ciudad. La ciudad está hecha para los automóviles. · Necesitamos más árboles que nos permitan poder disfrutar y vivir la ciudad. · La falta de peatonalización de la ciudad se da en todos lados. · Las aceras son el espacio público que es realmente de todos. · La extensión impulsada por la especulación hace más difícil y compleja la movilidad. · Los ciudadanos en general evadimos la situación negativa que existe. Hay apatía.
Cosas que tiene Mérida que deberían permanecer en los próximos 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · La vegetación y la escala humana de Mérida en algunas zonas no se deben perder.
Algo que deberíamos agregar para que la ciudad tenga en 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · Se requiere movilidad y conectividad que sirva de lazos fuertes para la ciudad, relacionado con un sistema de transporte eficiente.
¿Qué ciudad queremos en 50 años?	<ul style="list-style-type: none"> · Una Mérida que tenga conectividad a través de elementos sólidos independientes al transporte. · Una ciudad viva que todos podamos disfrutar y que así, conserve su seguridad.
¿A quiénes les tocaría ser responsables de estas acciones y qué tipo de Proyectos proponen los arquitectos?	<ul style="list-style-type: none"> · El responsable es la autoridad ligado con la sociedad. Habría que explorar las mejores formas para que se logre. · Me gustaría trabajar en mejorar los espacios que ya existen en este momento, para que no nos queden como espacios sin intervenir, aunque estén destinados a espacios públicos. Generar puntos de encuentro.

LOS TEMAS	ISAAC ZAMBRA
Los factores negativos que reconocen en Mérida.	<ul style="list-style-type: none"> · Hiper saturación sensorial y caos respecto de cómo el ser humano percibe el entorno. · No hay sentido, todo está yendo en cualquier dirección. · Existe una visión de hegemonía del dinero. El valor solo se percibe a través del dinero. · La expansión de la ciudad tiene que ver con la especulación. Sólo con el dinero. · Abandono sensorial, resultado de una especulación desmedida. · Los que son carentes de recursos no pueden acceder a los aspectos interesantes de la ciudad. · Viven la otra ciudad, aunque están juntos al mismo tiempo. Vives cerca, pero muy lejos. · Creamos paraísos inaccesibles. Con capas que están dentro de la ciudad, pero nadie puede llegar a ellos. · El centro histórico se vuelve inaccesible para la gran mayoría de la población. · Los desarrolladores crean hiperparaísos aislados a muy alto precio. Se segrega. · Tenemos una saturación visual y una contaminación de ruido pulverizado pero omnipresente. Es una forma de hacer ciudad. · Hay andamiajes secretos para expandir y desarrollar la ciudad, donde muy poca gente tiene conocimiento y acceso.
Cosas que tiene Mérida que deberían permanecer en los próximos 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · Mérida tiene algo en su geografía y posición que debemos conservar y aprovechar. Cartografía vegetal y celeste.
Algo que deberíamos agregar para que la ciudad tenga en 50 años.	<ul style="list-style-type: none"> · Mérida necesita propuestas radicales para que el habitante tenga más contacto con aspectos de la naturaleza y el paisaje.
¿Qué ciudad queremos en 50 años?	<ul style="list-style-type: none"> · Quiero una ciudad que regenere su propia memoria histórica.
¿A quiénes les tocaría ser responsables de estas acciones y qué tipo de Proyectos proponen los arquitectos?	<ul style="list-style-type: none"> · El Programa de Desarrollo Urbano es muy responsable de lo que está ocurriendo en Mérida. Se debe trabajar con la programación de un espacio público. · Me gustaría trabajar en un sitio que no distinga sí es o no un edificio. Trabajar en vacíos urbanos con vocación inexistente. Un vacío que quiere ser algo y no ha podido definirse.



Izquierda: Arturo Campos, Josefina Rivas y Isaac Zambra.



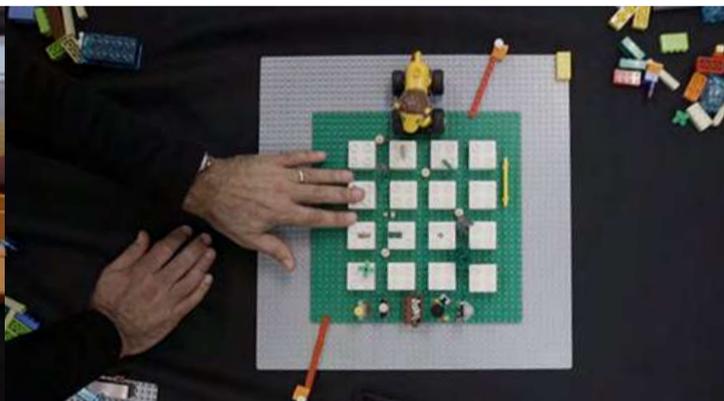


Izquierda: Isaac Zambra.
Derecha: Yolanda Fernández
como Facilitadora en la
Metodología de LEGO®
SERIOUS PLAY® con los
arquitectos participantes.

En virtud de lo anterior, tenemos que a través de la metodología de *LEGO® SERIOUS PLAY®*, estos cinco colegas construyeron modelos tridimensionales sobre el presente y futuro de Mérida, teniendo como constante el tema del espacio público, la vegetación y la movilidad urbana, para fomentar una ciudad habitable. Identificaron áreas de oportunidad para incidir y mejorar la calidad de vida, como el tema del ruido, la densidad y las alturas máximas permitidas, sin alterar la “horizontalidad” de la ciudad, la recuperación del patrimonio y la intervención en aquellos vacíos urbanos, en dónde aún no hay nada definido. La preocupación por generar puntos de encuentro, por regenerar alguna zona popular cercana al centro histórico, diseñar un parque lineal sobre la vía del tren en la calle 60 y un mapa del ruido de la ciudad, son las propuestas que emergieron para diseñar una ciudad con espacios generosos, amables y que nos permitan disfrutar de nuestra experiencia urbana.

Fotografías centro: La densidad
en Mérida y la distribución del
espacio público.

Les agradezco infinitamente haber aceptado participar en este experimento, cuyo único fin era contribuir con nuestra ciudad. Esperemos que dentro de 50 años tengamos mucho más para Mérida, simplemente por el hecho de que desde antes, estábamos pensando en cómo hacer que sucedan las cosas.





ARQ. YOLANDA FERNÁNDEZ

CITY, HUMAN DEVELOPMENT & FUTURE SCENARIOS
LEGO® SERIOUS PLAY® FACILITATOR

WORKSHOPS LEGO® SERIOUS PLAY® METHOD

¡Concreta tus sueños, nosotros te ayudamos!

Dra. en Arq. Yolanda Fernández Martínez
Facilitadora certificada por Per Kristiansen
yolanda.fernandez@habitarymas.com

Cumple de manera
más rápida tus objetivos
a través de una de las
METODOLOGÍAS
más poderosas y prestigias
en el mundo

¡Construimos ideas, conectamos gente
compartimos conocimiento!

Consultoría urbana:

UNA RESPUESTA PARA TU INVERSIÓN PATRIMONIAL

Una consultoría reúne a un grupo de profesionales, independientemente del área de su especialidad, cuyo propósito es apoyar a un cliente en la toma de decisiones, en un área o tema en el que no posee suficientes conocimientos para aplicarlos por sí mismo en la solución de un problema o necesidad.

En este caso haremos mención de los servicios que puede prestar una consultoría urbana, por ejemplo los siguientes temas:

I. Estudios Urbanos

- a. Identificar problemas urbanos.
- a. Proponer las posibles soluciones que deben ejecutarse.
- b. Definir las metas por alcanzar.
- c. Formular las acciones a seguir para obtener los resultados deseables.

II. Asesoría en temas inmobiliarios

Una vez que hemos definido algunos temas que se abordan desde una Consultoría Urbana, lo siguiente es preguntar: ¿Cómo te puede asesorar una consultoría urbana para la adquisición de un bien inmueble?

Invierte sin riesgos en propiedades inmobiliarias.

Son varias las razones por las que antes de comprar un bien inmueble es importante conocer una serie de aspectos que pueden ser determinantes para tomar decisiones. Para ello te recomendamos considerar tres puntos:

a) LA DIMENSIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD

Se requiere revisar el origen del bien inmueble para evitar futuros problemas. Los terrenos ejidales pueden ser consultados en el Registro Agrario Nacional (RAN) y las propiedades privadas en el Registro Público de la Propiedad. Lo que aquí se busca es evitar comprar problemas. Se han dado casos de duplicidad de ventas de tierras ejidales que causan serios conflictos y pérdidas económicas para el comprador. Por eso es recomendable revisar, antes que nada, la situación jurídica en la que se haya el predio o el bien inmueble, para así proceder a los siguientes pasos.

También hay un aspecto muy importante que tiene que ver con los instrumentos normativos y de planeación, es decir, antes de adquirir alguna propiedad deberías tener la certeza de que el uso de suelo autorizado para ese predio que deseas adquirir corresponde con tu interés actual y futuro. De lo contrario sería contraproducente hacerte de una propiedad de

la cual desconoces el uso de suelo que actualmente tiene autorizado y te veas imposibilitado de desarrollar tu proyecto inmobiliario.

b) LA SITUACIÓN ESTRATÉGICA DE LA LOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Este punto tiene que ver con el análisis de las condicionantes físicas, socioeconómicas y socioculturales de la propiedad en cuestión y que determinan la viabilidad de tu proyecto inmobiliario. Es importante que conozcas todos los aspectos que rodean a la propiedad y que contribuyen u obstaculizan la realización de tu proyecto.

Desde el tema de movilidad urbana y estructura vial, infraestructuras, usos del suelo y asentamientos humanos próximos, manejo de residuos sólidos, dotación de energía eléctrica y gestión del agua, hasta la disponibilidad de tecnologías de la información, pueden ser determinantes para definir el éxito de tu inversión.

De igual manera, si estás pensando en comprar una vivienda deberías contar con un estudio que precise tus recorridos diarios para garantizarte que no vayas a invertir de más en tiempo y dinero para desplazarte desde tu vivienda hasta tus destinos cotidianos. Finalmente, la adquisición de una vivienda debería de contribuir a mejorar tu calidad de vida.

c) LOS ESCENARIOS FUTUROS DE LA PROPIEDAD

El ritmo de los cambios socioculturales, tecnológicos y organizativos es veloz. Hoy más que nunca, por los efectos de la globalización, realizar el ejercicio estratégico de Escenarios Futuros se hace imprescindible ya que han surgido nuevas formas y esquemas de propiedad que requieren ser analizados para garantizar que esa inversión que quieres realizar sea la que realmente te convenga, esto es, minimizar la incertidumbre que podría traernos el futuro.

Permite que te apoyemos para que la decisión que tomes sea la más adecuada. Acércate a nosotros, podemos ayudarte con profesionalismo y ética, respaldados por muchos años de experiencia en el sector privado y público. Siempre es recomendable que, al hacer inversiones importantes sobre tu patrimonio inmobiliario, te asesores para tomar la mejor decisión.



Es cuestión de experiencia



— EL BANCO DESDE —
LA COMODIDAD DE TU CASA

En Mifel diseñamos productos y servicios para **hacer tu vida más fácil**, sin necesidad de acudir a una sucursal.

Por ejemplo, puedes abrir una **Cuenta Digital** y obtener grandes beneficios como:

- Banco en tu casa
- Banca Digital: Mifelnet y nuestra app Mifel Móvil

Llámanos y uno de nuestros ejecutivos te brindará la asesoría que necesites.

ISLA MÉRIDA

Sergio Ramírez

Director de Sucursal

Cel. 99.9163.7852

sergio.ramirez@mifel.com.mx

URBAN CENTER

Rogelio Reyes

Director de Sucursal

Cel. 99.9272.7611

jose.reyes@mifel.com.mx

CONÓCENOS. /    /  55.5293.9000 / 800.226.4335

Consulta términos y condiciones en mifel.com.mx

ENTREVISTA A
Arq. Manlio Cervantes Torres

LAS plusvalías inmobiliarias *de Yucatán*

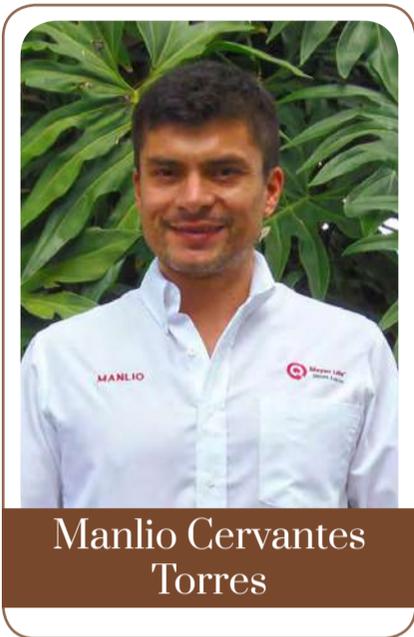
Fotografías aéreas de
ENRIQUE CABRERA PENICHE

En este tercer número de nuestra revista digital Habitar y mas, les presentamos lo mas relevante de una entrevista realizada al Lic. Manlio Cervantes Torres (M), Director de la empresa inmobiliaria Keller Williams, Yucatán.

En la entrevista Manlio nos habló sobre el tema inmobiliario de LAS PLUSVALÍAS INMOBILIARIAS DE YUCATÁN.

Nuestra Directora, Yolanda Fernandez Martínez (Hy+) realizó dicha entrevista teniendo una dinámica de preguntas y respuestas que compartimos con ustedes.





Manlio Cervantes
Torres

KW PENÍNSULA
KELLERWILLIAMS.
BIENES RAÍCES



(Hy+): ¿Cómo se está moviendo el mercado inmobiliario en Yucatán, cuáles son estos beneficios sobre todo cuáles son los retos para Yucatán en los próximos 10 o 20 años, con este gran crecimiento inmobiliario?

(M): Son temas realmente muy complejos y quisiera empezar por irnos al pasado para comprender el presente y, tal vez, predecir el futuro:

Las casas del Centro Histórico y cómo la plusvalía o el valor que se le da a un bien inmueble, muchas veces, es subjetivo, no necesariamente objetivo y me refiero a las casas del centro porque esas casas, cuando inicié en este maravilloso mundo de los bienes raíces, las casas del centro prácticamente te las regalaban, “tengo un terreno con una casa ruinoso” y te estaban vendiendo un terreno. La gente realmente llegó a un ciclo como sucede siempre en los centros de las ciudades, que es el crecimiento, meseta, decrecimiento y abandono. El caso del centro ya estaba en el abandono, las autoridades hacían algo para rescatar las fachadas para no perder esa esencia del primer cuadro de la ciudad. Y de repente gente muy visionaria, empezó a ofrecer esas propiedades a gente foránea sobre todo a americanos y canadienses y lo que empezó costando una cantidad, ahora está costando muchísimo más, prácticamente para un yucateco es imposible comprarse una casa en el centro, por que te las venden en dólares.

“El valor que se le da a un bien inmueble, muchas veces, es subjetivo”

(Hy+): Este proceso que aproximadamente los últimos 15 o 20 años se ha venido dando, casi a partir del año del 2000 han ido muy rápido estas dos primeras décadas del presente siglo. De manera simultánea, Manlio, exactamente a partir del 2000, 2005 o 2010 empezamos a ver una gran transformación en la periferia, la ciudad se está extendiendo, entonces se le está apostando a una Mérida de la periferia que de manera irónica quieren ofrecer lo mismo que se quiere vivir en el centro, una Mérida tranquila, una Mérida con su jardín, sus parques, pero la realidad es que al extendernos estamos haciendo la vida más complicada y lo interesante de esto es que se cotizan también en plusvalías altas.

(M): Es muy interesante esta reflexión que haces. Yo recuerdo que había dentro de la ciudad opciones para adquirir todavía casas de



buen tamaño a buen precio y lo que sucedió también es que la plusvalía obedece a la demanda, tiene mucho que ver con la demanda de tierra y obviamente al haber una demanda excesiva de tierra para hacer casas, obviamente todos los terrenos que están al interior del periférico, subieron de valor.

Hay una excepción a la regla interesante de analizar: el Fraccionamiento Nuevo Yucatán, a pesar de estar dentro de la periferia, ha tenido un largo proceso de plusvalización de la tierra y de las casas que se construyen allá. Un factor que determina por supuesto el valor de una tierra es la infraestructura que se le pone encima. En el caso de Nuevo Yucatán, un producto muy ambicioso que se atomizó en demasiadas manos y por supuesto no obtuvo la infraestructura y la poca que tuvo sufrió rapiña, entonces quedó así y ahora el valor por m² lo tasan alto, pero para el constructor no es un área apetecible, entonces lo que sucedió como dijiste de la periferia, los constructores se dedican a la industria de la vivienda, buscando tener terrenos con menor valor, y de entrada se van hacia la periferia como Cholul, Conkal, Santa Gertrudis Copó y más allá, que los constructores los compran en breña y obviamente le invierten en infraestructura y eso realmente lo que va haciendo es que el terreno tenga un mayor valor y el terreno aledaño

también ya valga más y esto va en un efecto cadena y va haciendo que esas zonas que rodean a los desarrollos nuevos, pues valgan más que el precio de la tierra misma.

(Hy+): Se habla que hay una sobreoferta inmobiliaria, cuando escuchamos los indicadores de crecimiento, parece que Yucatán no pertenece a la República Mexicana pues no está creciendo la industria del sector de la construcción; sin embargo das un recorrido por periférico y ves grúas y más grúas, están levantando edificaciones, hay movimiento y crecimiento. ¿eso de qué manera impactó con el tema de los precios, las ventas lo valores del suelo?

(M): Impacta muchísimo, porque si hablamos de la gente oriunda de Mérida, clase media, media alta, cada vez es más complicado adquirir un casa, porque por los precios sí realmente se están perfilando para la clase media nacional, que ha sido la fórmula ganadora de la última década, en donde se ofrecen casas con amenidades, pero a precios que tal vez a un gerente y director de Mérida, quizás no la puede pagar mediante un crédito porque no le alcanza, porque todavía Mérida tiene un déficit en cuanto empleos muy bien remunerados, lo cual hace que tal vez se vean limitados a ciertas ofertas de vivienda y la cons-

trucción de vivienda de clase media y social si ha tenido un bajón, pero sin embargo el sector de vivienda media y alta de viviendas y departamentos ha tenido un incremento por la misma demanda, pues desafortunadamente por las condiciones de paz social que se vive en el resto república mexicana, hace que mucha gente decida tener a su familia en Mérida mientras ellos continúen trabajando en sus ciudades y viajar tal vez una vez a la semana a ver a sus familiares. Realmente sigue siendo muy atractivo invertir en una vivienda en la ciudad de Mérida para la gente que puede adquirirlas y me refiero al sector que está más movido; los rendimientos y la plusvalía que genera es muy atractiva, porque existe una demanda natural en el mercado en absorción bastante equilibrada de las propiedades que están en oferta. Obvio hay retos que hay que tomar en consideración. Ahora no cabe la improvisación. Si tu vas a hacer un producto inmobiliario, debes de hacer un estudio, para ver cual es tu mercado meta, porque se han ido mucho las propiedades al nicho y tienes que ver en qué nicho vas a colocar tu producto, para no tener ese atorón en la construcción, tiempo es dinero. Veo muy sana la oferta y demanda de propiedades en la ciudad.

Si veo con preocupación que la ciudad se está desparramando, que la ciudad sigue creciendo en horizontal, porque la tierra aún es barata en la periferia, pero si creo que también es momento de mirar un poco hacia la parte interna de la ciudad y no me refiero a primer cuadro, me refiero a colonias que pueden ser la Miguel Alemán, Jesús Carranza, Los Pinos, Jardines de Mérida. Podríamos hablar también del tercer o cuarto cuadros de la ciudad que ahí pudiera haber un interesante reacomodo de vivienda, tal vez vertical o mixto, para poder tener un mejor equilibrio de los servicios, sobre todo de la vigilancia que pueda haber en la ciudad.

“Es momento de mirar hacia la parte interna de la ciudad... ahí pudiera haber un interesante reacomodo de vivienda”





Es cuestión de experiencia



IMPULSO MIFEL DELIVERY, EL MEJOR ALIADO PARA TU RESTAURANTE

Consigue un crédito de hasta 3 meses de tu facturación, si realizas ventas con entrega a domicilio o pick up; a través de TPV o en plataformas digitales de compra de alimentos.

OBTENLO. /    /  55.5293.9000 / 800.226.4335

Consulta términos y condiciones en mifel.com.mx