

## Planea el arquitecto Fernando Donis ciudades compactas, claras y habitables

AZUCENA VÁSQUEZ

La arquitectura es un arte, pero también debe formar parte del desarrollo urbano de una ciudad habitable, por lo que la reconversión y la mezcla de lo público con lo privado son claves en el trabajo del arquitecto Fernando Donis en México.

El arquitecto de 43 años nacido en Baja California Sur es el diseñador de CCTV, el emblemático edificio de la televisión china, que se materializó tal como lo concibió y es considerado uno de los más importantes de OMA, que es la oficina de arquitectura más influyente en los últimos 25 años.

Desde que lo presentó, el arquitecto holandés Rem Koolhaas, con el que trabajaba, le aseguró que con esa propuesta ganarían y así ocurrió, rememora Donis en entrevista.

Su proyecto Dubai Frame ganó en 2009 el concurso entre 926 propuestas y pronto se convertirá en el nuevo emblema de la ciudad de Dubai.

Sin embargo, ahora busca aportar a su País un poco de lo aprendido en diversos continentes y países, entre ellos Holanda, donde hace 7 años estableció su propio despacho: Donis.

México es un país caótico con una riqueza cultural multifacética, lo que permite hacer más, crear con más libertad, pero Holanda representa un mayor orden, por lo cual buscará conjugar ambas cosas, resalta.

Tras dos años en el intento para diseñar un proyecto ubicado en la Ciudad de México, ahora tiene tres que conjugan lo que busca: reutilización de espacios y la combinación de

lo público con lo privado.

Sin embargo, para él es importante que la Ciudad no siga creciendo sin límites, sino que tenga un marco, algo que lo delimite, como lo revela en su libro de investigación sobre México "El marco público".

"Crear límites que nos permitan crear ciudades más claras, compactas, vivibles", expresa seguro el también ganador del premio Pani.

Por eso, uno de sus diseños será materializado en lo que fue una central harinera, donde parte de la infraestructura será reutilizada para darle nueva vida a un proyecto de 112 departamentos.

Con entusiasmo agrega que otro estará erigido sobre un edificio del siglo pasado y uno más en un edificio de 40 mil metros cuadrados que conjugará con su forma triangular el espacio público con el privado.

"Veo a la ciudad como un gran mural, en el que diversos marcos pueden organizar su complejidad, convirtiéndose retroactivamente en proyectos innovadores", comenta.

Lo suyo puede considerarse como lo que hizo el arquitecto Luis Barragán al diseñar proyectos en un país con características de lo visto en otras naciones del mundo, cuenta acompañado de las maquetas de sus proyectos en su despacho en México.

Con este nuevo espacio, el arquitecto apuesta a lo grande, por lo que ahora dividirá su tiempo entre su vida en Holanda y los sueños que persigue en la Ciudad de México.

Asegura que no tiene miedos, pero sí preocupación porque siempre anhela hacer más proyectos, lo cual sólo es posible con pasión.

El arquitecto se despide, pero en breve volverá al País con la intención de concretar nuevos proyectos.

# APUESTA A UNA CIUDAD 'VIVIBLE'

Entre los diseños arquitectónicos de Fernando Donis está el CCTV, el emblemático edificio de la televisión china.



Ana Hop

## Diseños de alcance

El arquitecto mexicano ha diseñado obras en diferentes partes del mundo y ahora apuesta a hacer lo propio en su País.



2002

Diseño para OMA el edificio de la televisora más grande del mundo la CCTV de China.



2005

Diseño para OMA el Dubai Renaissance. Edificio que une el espacio público con el privado.



2005

Diseño en conjunto con Rem Koolhaas el Aeropuerto Internacional de Jeddah, Arabia Saudita.



2009

Dubai Frame fue la propuesta de Fernando Donis ganadora del concurso ThyssenKrupp Elevator Award.

2015

Diseño del complejo de 112 departamentos en central harinera.

Fuente: Despacho Donis y OMA

donis.org/projects

# FINANZAS PARA CREAR, MEJORAR O ADQUIRIR TU CASA



## INVIERTA SÓLO LO JUSTO AL 'LEVANTAR' SU HOGAR

JUAN ANTONIO MORENO

Que no le gane la emoción al definir de cuánto será su presupuesto para levantar su nueva vivienda.

Lo mejor es adoptar una visión de largo plazo si planea construir una casa a su gusto, señala Manuel Ayala Molano, director de Avalúos y Servicios Inmobiliarios (Avsin).

"La regla de oro es no sacar

el inmueble del mercado, que la suma del costo del terreno y construcción esté dentro del segmento de valores promedio de la colonia", explica.

Sin embargo, este concepto sólo aplica al edificar la vivienda con fines de inversión.

Es decir, si a futuro planea vender el inmueble y hasta obtener alguna rentabilidad.

"Si lo que se busca es un uso y goce sin buscar retorno de inversión se puede invertir

según la capacidad económica de cada quien.

"Todo a sabiendas de que en un futuro si se vende puede ser que el mercado no pague el tipo de construcción que se llevó a cabo", argumenta.

El costo por metro cuadrado de una construcción depende de múltiples factores.

Los más relevantes, sin embargo, son el tipo de materiales que se utilicen y su calidad, acabados, diseño ar-

quitectónico, entre otros.

Existen elementos que influyen más en dicho indicador de costo según el tipo de vivienda.

Las condiciones iniciales del suelo es otra cuestión que define cuánto tendrá que desembolsar para levantar su nueva casa.

De ahí la importancia de realizar un análisis cuidadoso del terreno en donde se planea la construcción.

REFORMA / STAFF

Los paneles ligeros de transportar, pero de alta especialización, son el negocio de Novidesa.

Esta empresa que nació de la fusión de la mexicana Idesa y la canadiense Nova Chemicals, se ha dedicado a la producción de estos productos para dividir habitaciones.

Las placas que ofrece están elaboradas con espuma rígida de poliestireno expandido de alta densidad.

El de entrepiso funciona para dar soporte a un sistema que puede recibir el peso del concreto.

"Está estructurado con dos perfiles de acero galvanizado que dan soporte del sistema para así poder recibir peso del concreto, es ideal para construir trabes tipo "T" integradas a la capa de compresión del sistema", informó la empresa en su página de internet.

El segundo es un panel aislante con dos postes de acero galvanizado tipo C y la placa aislante que proporciona aislamiento térmico a muros y lozas de azotea.

También comercializan cimbra aislante para muros de concreto que permite un ensamble de perímetro que forma una cavidad donde se puede colocar concreto y acero de refuerzo.

La empresa señaló tres casos donde se han utilizado sus productos.

"También hemos suminis-

## De metas altas

Novidesa tiene distintos objetivos a desarrollar a través de su laboratorio de productos.

METAS:

- Ingresos por 2,850 millones de pesos por servicios
- Eficiencia de laboratorio.
- Cero reclamaciones por el servicio del laboratorio.
- Mantener una calificación mínima de 4.95 en servicios al cliente.
- Reducir 43% el tiempo de entrega a clientes del reporte de resultados de pruebas.
- Reducir de 14 a 8 días el reporte de resultados.

Fuente: Novidesa.

trado material para remodelaciones de fachadas en locales comerciales y construcción de tiendas nuevas para Fabricas de Francia, integrante de la firma Liverpool", destacó.

Otro proyecto fue el edificio Terracota, en Santa Fe.

Finalmente, participó en proyectos de vivienda unifamiliar con paneles, los hacen la construcción más sencilla.

Nuestros clientes han aplicado el panel en poco más de 1 millón 185 mil metros cuadrados. Algunos de nuestros principales clientes son Inmobiliaria Vinte, Grupo Casa Sol, Dalton, Idex entre otros", abundó la empresa.

## CONSIDERE REMODELAR SU VIVIENDA CON UN CRÉDITO

Evalúe la posibilidad de poner manos a la obra si su casa ya no luce tan bien o si percibe que su familia necesita más espacio.

Existen alternativas de financiamiento para cubrir requerimientos de remodelación, ampliación o mejora.

Sin embargo, para acceder a ellas la propiedad debe reunir ciertos requisitos, comenta Daniel Chávarri.

"Debe pasar satisfactoriamente la regla de la vida útil remanente", explica el director

hipotecario de Finanz.

"Es decir, debe estar claro que a la propiedad le quede una vida de cuando menos 1.5 veces el plazo del crédito solicitado", agrega.

Antes de recibir la autorización, además, el banco realizará un avalúo del inmueble y en su caso del precio proyectado una vez realizadas las mejoras.

Incluso dicha valoración será utilizada por la institución para determinar cuánto presarte, explica el experto.

"El monto máximo se expresa normalmente como un porcentaje del valor actual de la propiedad.

"Aunque Scotiabank marca un máximo de 8 millones de pesos, en realidad montos mayores siempre pueden analizarse por excepción", aclara.

Este tipo de financiamientos está destinado para quienes ya cuentan con una propiedad a su nombre.

"Uno de los principales beneficios es que puede aplicarse

tanto para los casos en que la propiedad ya no tenga un crédito como para las que todavía lo tengan", destaca.

Puede destinarse para mejoras menores y para ampliaciones que impliquen modificaciones a la estructura de la edificación.

No obstante, no se utiliza para adquirir mobiliario, electrónicos ni electrodomésticos.

Los plazos del financiamiento son de entre 5 y 20 años.

## ACELERAN LA AUTORIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

En el último lustro, los tiempos de respuesta para aprobar un crédito hipotecario en México se han reducido hasta un 80 por ciento.

"Hace 5 años, el proceso (de autorización) demoraba más o menos de 5 a 10 días hábiles", señala Jorge Gómez.

El consultor hipotecario de

Easy Homes añade que los bancos han sistematizado sus procesos, lo que ha acelerado el análisis de los préstamos.

"Es posible que la aprobación del financiamiento no demore más de 48 horas.

Para lograr estos tiempos se requiere que el cliente tenga toda la papelería completa y

actualizada, puntualiza.

Es necesario asegurarse de que los documentos oficiales, como la identificación oficial, estén vigentes, aconseja.

Sin embargo, obtener la autorización del préstamo es sólo el primer paso para acceder a un nuevo hogar.

Posteriormente se tendrá

que pasar por las etapas de avalúo, notaría, revisión jurídica y firma.

La capacidad de un banco para brindar un servicio rápido es uno de los puntos al elegir hipoteca, destaca la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef).

## Ayudan a zonas rurales

La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) informó que apoyarán zonas rurales en la obtención de una solución habitacional adecuada, mediante una nueva modalidad del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales, que fomentará el ahorro y la educación financiera.

## Rompe CDMX récord

En el primer trimestre, en la Ciudad de México la venta de vivienda rompió un récord con 3 mil 526 unidades, la cifra más alta registrada desde 2013 y 50 por ciento superior a lo vendido en igual lapso de 2015, revelan datos de Tinsa, consultora especializada en el sector inmobiliario. Azucena Vásquez