

EDICIÓN ESPECIAL

Obras

O B R A
D E L
A Ñ O
2 0 1 8

Más de
200
postulaciones,
y una inversión
de **42,500**
mdp

PARKUELA MEXICANA,
SANTA FE, COCOTE

Funcionalidad, diseño, tecnología
y visión de negocio dan origen a
las más grandes obras de México.

TRANSÍSTMICO Y REFINERÍAS

Dos grandes obras sin proyectos
ejecutivos que ya desatan polémica

O INTERIORES

El diseñador de Aston M
cambia los autos por resi





2018

GANADOR
VIVIENDA
ECONÓMICA
Y DESARROLLO
INTEGRAL

PRESENTADO POR

NOVIDESA

INSTITUTO MEXICANO DE CREDITOS

RENOVACIÓN. El inmueble del siglo XIX se transformó en espacios Airbnb.

CÉNTRICO. La ubicación privilegiada del edificio histórico convierte los departamentos en un linán para los turistas.



SAN ILDEFONSO 31

ATRAPADOS EN EL MODELO AIRBNB

La remodelación de este edificio histórico en el centro de la Ciudad de México pretendía crear departamentos para los habitantes de la urbe, pero acabó destinada a los turistas.

POR EDGAR SIGLER

NOMBRE DEL PROYECTO
SCFDESARROLLADOR
Boué ArquitectosINVERSIÓN ESTIMADA
30 millones de pesos MXNUBICACIÓN
San Ildefonso 31, Ciudad de MéxicoARQUITECTURA
Boué ArquitectosSUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
970 m²

El subsuelo del Centro Histórico de la Ciudad de México aún guarda sorpresas para los desarrolladores que se adentran en esta zona en busca de oportunidades para construir o renovar antiguas estructuras.

Cuando el equipo de Gerardo Boué inició la tarea de revitalizar el edificio de San Ildefonso 31, a pocos metros del Zócalo, lo primero que hizo fue revisar y reforzar los cimientos, pero la antigua Tenochtitlán le guardaba una sorpresa. "Cuando estábamos haciendo una cisterna me encontré con parte del piso del Templo Mayor", cuenta el líder del proyecto de remodelación.

Gerardo, que lleva más de 30 años al frente de Boué Arquitectos, comenzó la renovación con el objetivo de adecuarla para uso habitacional pero esa intención inicial daría un giro inesperado.

San Ildefonso 31 está frente a la antigua sede de la Escuela Nacional de Jurisprudencia, al lado del Colegio de San Ildefonso y a espaldas del Templo de Santa Catalina de Siena. Se construyó en el siglo XIX, y a mediados del siglo pasado se convirtió en un conjunto de 15 departamentos. Boué debía renovar el inmueble, lo que requirió de un análisis estructural para entender sus fortalezas y sus debilidades.

"Este tipo de productos son únicos e irrepetibles, tanto por la ubicación como por la historia del lugar", cuenta.

Un reto histórico

El edificio se halla en una calle peatonal de un sólo acceso, lo que implicó un reto en sí para la movilización del personal y los materiales. "La logística de trabajar en el Centro Histórico también es complicada; el acceso en automóvil no es tan fácil, además de que tienes que cargar y descargar en la noche", relata Boué.

Otro de los mayores retos es cumplir con las normativas de la delegación, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvvi) y del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Por ello, la remodelación no transformó el exterior ni la fachada, y aprovechó muchos de los elementos existentes, aunque modernizando el "esqueleto".

"A estos edificios, lo primero que les hacemos es vaciarlos. Les quitamos peso; normalmente tienen muchos rellenos", indica el líder del proyecto. Luego, empleamos varios de los muros de carga ya existentes, a los que se agregaron algunos refuerzos de acero en la base. Pero la fachada quedó intacta con la remodelación. El mayor trabajo se realizó en los cimientos y en los departamentos. "Conservamos la reja de la entrada principal y los balcones, así que toda fachada la dejamos idéntica", destaca el arquitecto.

La mayor transformación se realizó en el interior, para adaptar el edificio a las necesidades de los nuevos inquilinos. Esas modificaciones incluyeron la construcción de una nueva escalera para conectar los diferentes pisos, y de un elevador con puerta de cristal que va hasta el *roof garden*.

En este espacio, además de una estancia, se agregó un gimnasio como parte de las amenidades del complejo. La planta baja del inmueble cuenta además con un "muro llorón", es decir, una pared de ornamento con vegetación por donde escurre agua, como una fuente.

Los espacios de los departamentos sirvieron como el cascarón para la nueva distribución al interior de cada hogar. "En general, lo que hacemos son lofts. En este caso, como ya era un departamento pequeño, y ya había ciertas divisiones, conservamos el concepto de cuarto, aunque tuvimos que reestructurarlo todo", explica el arquitecto.

Los departamentos de San Ildefonso 31 hoy atraen a los turistas que buscan alojarse en el corazón de la



"Hemos hecho muchos edificios de este tipo. Al inicio el enfoque era vivienda, pero luego se ha dado este empleo de Airbnb, que es un concepto súper interesante que le ofrece mayor rendimiento al inversionista".

—Gerardo Boué

El proyecto se financió con la participación de múltiples inversionistas, que hoy ven en el turismo una forma de conseguir mayor rentabilidad.



RENTABILIDAD.
Los utilidades esperadas bajo el modelo Airbnb van de 25 a 30%.



Calle San Ildefonso

ASÍ SON LOS DEPARTAMENTOS

Los espacios remodelados cuentan con 40 metros cuadrados, una recámara y un baño.

1. Elevador
2. Terraza
3. Salas de estar
4. Desplazamiento
5. Escaleras

capital mexicana. Los inversionistas de este proyecto vieron en ello la oportunidad de un buen negocio, pues los espacios nacidos de la remodelación podrían resultar muy pequeños para una familia. Con 40 m², cuentan con lo básico en cuanto a recámara y baño.

La solución la encontraron en el modelo de negocio que lleva años revolucionando el panorama turístico en el mundo: Airbnb.

Al propio Gerardo Boué le sorprendió este giro que dio su proyecto, aunque tenía claro que había una gran oportunidad para rentabilizar una renovación como ésta, algo que hace años no hubiera imaginado cuando participó en otros trabajos de modernización como en el Fideicomiso del Centro Histórico.

"El negocio que nos encontramos hace tres años es el de Airbnb. Este edificio, y la mayoría de los edificios que estoy haciendo ahora, los usan para este modelo

de negocio, que te sube la rentabilidad como de 30 a 40%", señala Boué.

Este enfoque hacia los turistas determinó, incluso, algunos aspectos de la renovación. Por ejemplo, las instalaciones cuentan con hornos eléctricos para los cuartos, así como calentadores de agua, con el fin de evitar el uso del gas.

Además, hay vigilancia y servicio de mantenimiento, lo que da una sensación similar a la de un hotel. "Aquí entra un turista a una recepción como si fuera un hotelito", menciona el arquitecto.

Según Boué, esta es la parte más innovadora de su proyecto, porque le dio a sus inversionistas la oportunidad de conseguir una mayor rentabilidad. La remodelación requirió una inversión cercana de 30 millones de pesos, y cada accionista puso entre 1.5 y 2.1 millones de pesos.

Gracias al enfoque en los turistas, recogerán más utilidades a las esperadas en un inicio. "Si tú rentaras un departamento de estos en 12,000 pesos, fácilmente le puedes generar 18,000 pesos a través de Airbnb", explica. "Normalmente, la tasa interna de retorno de estos proyectos anda entre 25% y 35%, pero a veces nos vamos a 50%", añade.

San Ildefonso 31 y sus turistas ahora comparten una calle donde hace más de 400 años se asentó un grupo de religiosas dominicas, y que en el siglo XIX vio nacer los albores de la enseñanza del Derecho en México.

Boué opina que esta tendencia hacia la renta en Airbnb no le quita méritos al edificio, a la hora de verlo como una vivienda más.

"El concepto por ahora es muy exitoso, pero no sabemos qué sucederá después. Realmente, son departamentos para vivir".