



© Flickr Creative Commons. Rick González

La intención de las correspondencias del COAC es la de facilitar a los colegas colegiados la integración profesional en entornos sociales y culturales en distintos ámbitos internacionales. En un artículo anterior intenté describir, a través de sus complejidades y contradicciones, la realidad urbana y social de la ciudad de Monterrey, México. Algunos aspectos le son muy particulares mientras que otros pueden ser en mayor o menor medida extrapolables a otras ciudades latinoamericanas. Con este mismo espíritu, en esta ocasión quisiera hablarles de ciertos aspectos intangibles que determinan el rol del arquitecto en el contexto local, así como las posibles perspectivas del sector.

El trabajo del arquitecto tanto en España, como en México y en otros lados, es esencialmente el mismo. Es necesario, sin embargo, observar las particularidades y los matices de cada

sitio que en lo concreto hacen el trabajo profesional en cada sitio, más distinto de lo que se supondría.

Un mal endémico y muy extendido de la profesión, es el hecho que no se le da el valor que merece al diseño arquitectónico. En una sociedad tan pragmática, como lo es ésta, se le llega a considerar un lujo. Es para muchos demasiado intangible como para distinguirlo del servicio de construir. Quizá sea esta la causa o la consecuencia, del hecho que carezcamos de una ley como la LOE española, la cual, entre muchas otras cosas, define claramente las competencias que le son exclusivas al arquitecto. Aunque afortunadamente esta percepción está cambiando, el arquitecto compite aún con otras profesiones, como la ingeniería civil, en muchos nichos de mercado. A continuación, les describo brevemente aquellos nichos donde el arquitecto diseñador está claramente posicionado que pudieran serles interesantes para una colaboración internacional en Monterrey.

Con cuatro millones y medio de personas y una mancha urbana cerca de los 6,400 km². La tipología constructiva claramente predominante es la vivienda unifamiliar. Descartando las viviendas de autoconstrucción donde el arquitecto no participa, gran parte de esta actividad constructiva la llevan a cabo empresas desarrolladoras de viviendas en serie (Mercado interesante para los que se dediquen solo a la construcción). La otra gran parte del sector unifamiliar son las residencias del sector medio y alto, donde sí se contrata a un arquitecto y éste suele fungir también como contratista general. En no pocos casos se acostumbra a regalar el diseño a cambio de ejecutar la obra. Existe otro nicho de mercado más reducido: El residencial high-end, donde el diseño si se valora y puede llegar a ser bastante lucrativo. Es un sector muy competido donde el nivel de calidad del profesional local es muy alto.

En el sector multifamiliar, terciario y usos mixtos, en función del tamaño y del nivel social, se comienza a valorar el diseño arquitectónico. Tanto por la complejidad como por la economía de escala donde los honorarios se diluyen en proyectos de varias decenas de miles de metros cuadrados. Hace unos 9 años se inició un boom en este sector enfocado en sectores socioeconómicos altos. Un mercado que ya alcanzó su nivel de saturación. Actualmente el mercado se está volcando hacia un sector poblacional de clases media y media baja. Es un mercado más robusto poblacionalmente pero mucho más delicado por su sensibilidad hacia los costos.

Dada la escala de estos proyectos que van desde un edificio aislado hasta barrios nuevos completos, bien concebidos bajo un enfoque socialmente responsable, podrían conseguir fortalecer la trama urbana y tejidos sociales decadentes, mientras se colonizan los grandes vacíos urbanos existentes. Un buen ejemplo de un proyecto como este, con conciencia social, que propone la detonación y la regeneración urbana de la avenida principal del municipio, se llama Distrito Domo en Santa Catarina, en el cual que tenemos el honor de participar.

Culturalmente dentro de México, Monterrey tiene una identidad muy propia y un orgullo regional cada vez más fuerte, sustentado quizá en la pujanza como motor económico del país. Si bien hace unos años cuando no se contaba localmente con el expertise que hay ahora, los grandes encargos se los llevaban normalmente empresas americanas o de Cd. De México. La tendencia está cambiando y el promotor está prefiriendo a los diseñadores que conocen los gustos y costumbres y sistemas constructivos locales. Los proyectos de despachos internacionales suelen requerir de un proceso de regionalización por arquitectos locales. Otro aspecto para considerar es la sistematización BIM, la cual se ha

consolidado desde hace ya unos años como la norma de mercado, tanto en universidades como en despachos profesionales.

Los colegios profesionales

Hace unas semanas me tocó formar parte de una mesa de trabajo y ciclo de conferencias en el Colegio de Arquitectos de Nuevo León, con el objeto de intentar establecer unos baremos mínimos de honorarios profesionales de arquitecto en un marco estatal y nacional. Quiero agradecer, por el apoyo brindado, a Marta Hernández Roig del Servicio internacional del COAC.

Más allá de la propia definición del honorario porcentual, en un análisis comparativo que hicimos, fue para mí revelador el reconocer lo bien estructurada y protegida que está la profesión del arquitecto, así como los colegios profesionales en España. El arquitecto en México está bastante más desprotegido. No existe, por ejemplo, la figura del visado colegial, u otro instrumento que determine y verifique objetivamente, en base a una normativa, el contenido mínimo de un proyecto ejecutivo. Tampoco se tiene la figura de la notificación de encargo, ni un asume de obra (con las facultades que se tienen en España) que proteja al profesional contractualmente y lo empodere en sus decisiones.

Las fases del proyecto y sus alcances en México se estructuran distinto que en España. A pesar de lo subjetivos que pueden ser los honorarios profesionales en Monterrey, hicimos un ejercicio comparativo entre el porcentaje del PEM (presupuesto de ejecución y material) que proponen los baremos para arquitectos del 2007 en Catalunya (actualizados con el IPC) contra el que se acostumbra localmente. Con las reservas pertinentes, en lo relativo únicamente al proyecto arquitectónico (excluyendo ingenierías y D.O), se podría decir que la diferencia ronda entre el 50% y el 60%. No obstante, la diferencia se acentúa más si consideremos que el PEM contra el que se aplicarían estos porcentajes en México es entre unas tres y cuatro veces menor. También hay que considerar el tipo de cambio actual con un peso a la baja.

Las perspectivas del mercado

Desde el sector privado se ha venido presentando un gran apetito de inversión en el sector inmobiliario. Se han creado e implementado nuevos instrumentos de inversión como los Certificados de Capital de Desarrollo (CCDs) o las FIBRAS (Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces). Todo ello ha venido impulsando este mercado en crecimiento.

Un aspecto muy positivo de la legislación mexicana, que le ha dado mayor solidez al mercado de vivienda es la existencia del INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores). Su función principal es proporcionar a todos los trabajadores créditos hipotecarios y no hipotecarios relacionados con la vivienda, así como obtener rendimientos de los ahorros de pensión de jubilación del Fondo Nacional de Pensiones. Es la institución hipotecaria más grande de América Latina, y puede llegar a prestar hasta cerca de ochenta mil euros, suficientes para adquirir una vivienda en estos sectores.

Por otra parte, hace 2 años se promulgó la ley general de asentamientos humanos. Es una

ley a nivel nacional en consonancia con la agenda de Quito con reformas sustanciales. Entre otras cosas establece la obligatoriedad de los municipios a promover los edificios de usos mixtos, una mayor densidad, mayor interconectividad y acotar la expansión de la mancha urbana. Esto a mediano plazo derivaría en una mayor profesionalización del desarrollo de las ciudades y sus edificaciones. Lo cual requerirá una mayor implicación profesional de los arquitectos. México es uno de los países con mayor ritmo de urbanización de su población. En el 2030 seremos 150 millones de habitantes y se estima que el 80% vivirá en núcleos urbanos. En la administración que inicia este primero de diciembre, se espera que el presidente entrante no solo continúe con esta línea, sino que la refuerce integrándolo sistemas de información y movilidad entre otros aspectos en un plan denominado AMLOPOLIS.

Sin embargo, a pesar de todo ello, hoy en día, se está a la expectativa. El dinero tiene miedo. Son tiempos complejos los que están viviendo los mercados y el tipo de cambio. Una parte quizá, debido a las negociaciones internacionales y la relación con EE. UU. y en otra parte por el cambio presidencial que viene y las reformas estructurales que plantea la nueva administración. En lo que va del año, se ha notado cierta desaceleración en la inversión en nuevos proyectos, un mayor porcentaje de lo habitual en moratorias de pago, así como de proyectos detenidos. Habrá que esperar unos 3 o 4 meses para ver el rumbo que toman las cosas. Tenemos fe, pero seguimos a la expectativa.

Carlos Narváez, arquitecto. Corresponsal del COAC en Monterrey, México



[1]

Tornar [2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/es/mon/el-ejercicio-de-la-profesi%C3%B3n-y-perspectivas-del-sector-en-monterrey>

Links:

[1] <https://www.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/17523>

[2] <https://www.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>