



Vitoria-Gasteiz
VG

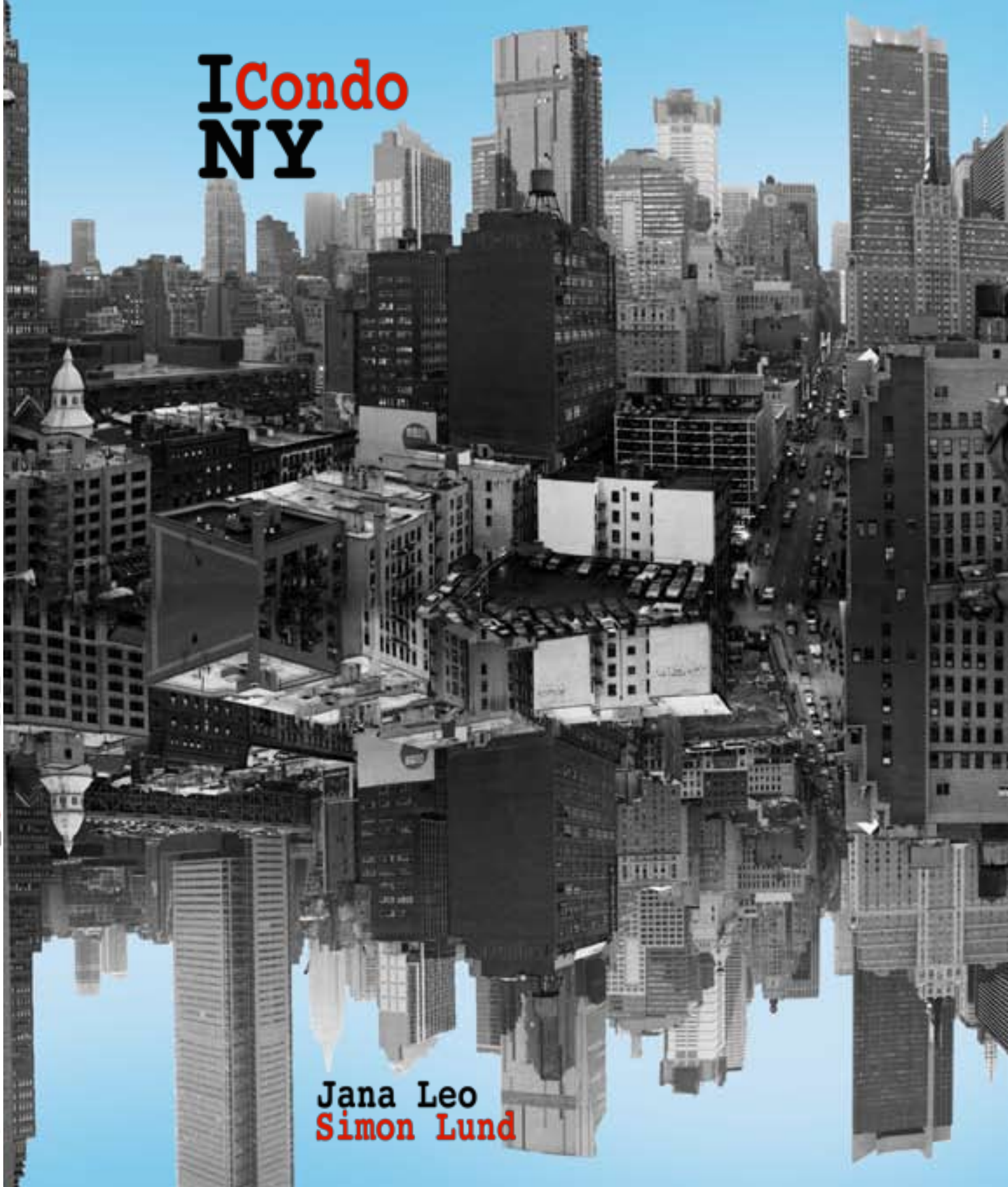


Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Simon Lund & Jana Leo

I♥CondoNY

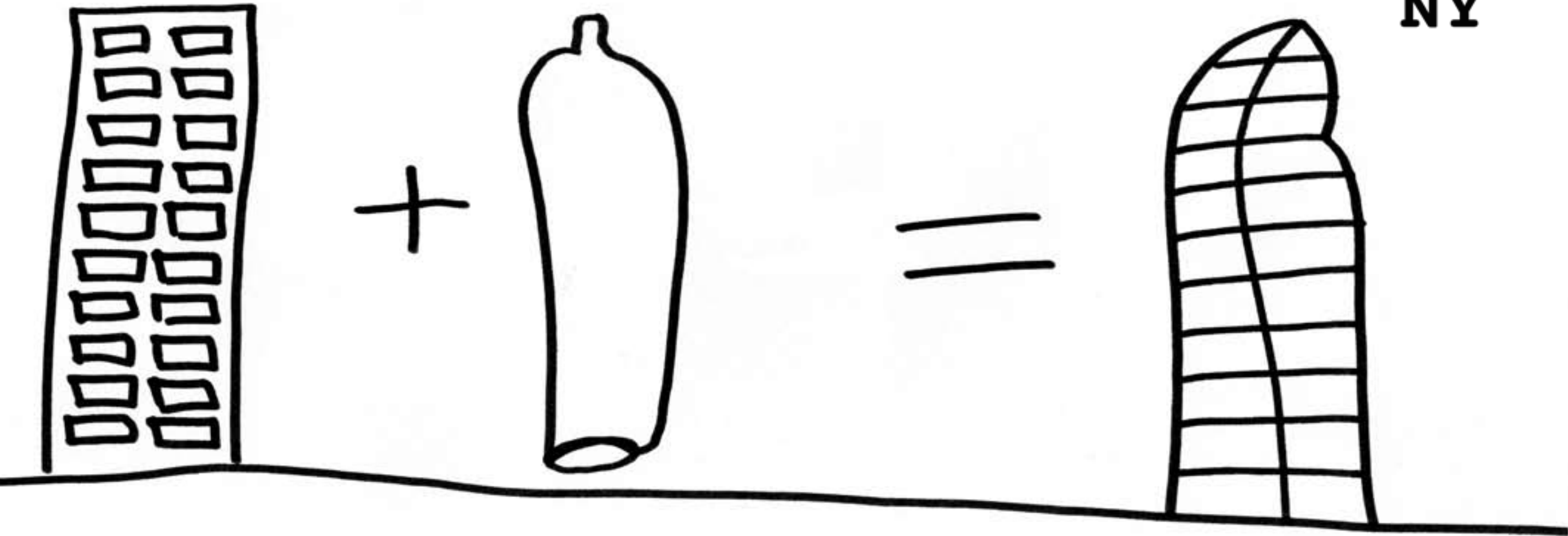
6



ICondo NY

Jana Leo
Simon Lund

**ICondo
NY**



I CONDO
NEW YORK
An inquiry on Love, Architecture
and Ownership
by Jana Leo

Table of Contents

PART I- Introduction: Why Condo?. The American Dream of Home / From the single-family house to the couple-condominium-apartment/ Condo-Condom / Your couple is the adventure.

PART II- Condos and Co-ops, two forms of ownership. What is a condo? / Control in co-ops and condos / An investment or a house for living / Withdraw / “L” Line. “L” de Love. The suburbanization of the city.

PART III- The architecture of Condos and Co-op Unnoticed / Renderings / Personal property / “Condo shame”/ Skin-facade / Street-less city.

PART IV- What is behind current developments? I (Love) NY / Developers and Real State Strategies. Crime concentration and relocation inside buildings / I (Love) NY -I Condo NY.

I CONDO
NEW YORK
Una teoría sobre el amor, la arquitectura y las formas de propiedad de Jana Leo

Indice

PARTE I-Introducción ¿Por qué condo? El sueño americano del hogar / De la casa unifamiliar al apartamento para la pareja / Condo-Condom. Amor bajo control / Tu pareja es la aventura.

PARTE II-Condos y Co-ops, dos formas de propiedad ¿Qué es un condominio? / El control de las zonas en cooperativas y condominios / Una inversión o una casa para vivir / Retirada / “L” Line. “L” de Love / La suburbanización de la ciudad.

PARTE III-La arquitectura de Condos y Co-ops. Pasar desapercibido / El Render / Bienes personales / “Condo shame”/ Piel o fachada / La ciudad sin calle .

PART IV- ¿Qué está detrás del Condo?“I (love) NY” / La concentración de la delincuencia y su reubicación dentro de los edificios / “I (love) NY” -I Condo NY.

Photographs-Fotografías: Simon Lund
Text-Textos: Jana Leo



After the massive re-zoning of the Williamsburg-Greenpoint area in the spring of 2005—which generated a great deal of self-congratulation from the City Council and



I CONDO NEW YORK

An inquiry on Love, Architecture
and Ownership
by Jana Leo

PART I- Introduction Why Condo?

The home, an emblem of the American dream, isn't anything but an image. Home is only "home" for those who, instead of questioning the customs, morals and culture where they live, accept the dream of home. The house is the physical manifestation of this dream-image. But as any idea that takes on form, it cannot be materialized without losing something in the translation; as any dream, it will vanish, losing reality with consciousness. Still, the idea of the house is kept as a frozen image from a dream. In reality, the house becomes either a gilded cage for those who acquire wealth, or a jail for those who don't. In either case the house became a trap.

The consideration of the house as an icon of home has a negative connotation for those who don't have a house. They find themselves without the stability of a residence, and also with a deep feeling of detachment. The house-less are trapped by the idea of "home": burdened by the feeling of homelessness and in constant search for home but separated from any community. For those who gather some wealth, when home becomes house, the house is the only place to feel free. But the home turns into a cage, a physical enclosure, from which they are unable to leave. For them, the main worry is losing their house, not their freedom.

Awareness of the trap of the house, might explain why the image of the home in the United States as the suburban single family house is now complemented by the condominium-apartment, condo and how the idea of freedom has changed from "unity" to "retreat." The emphasis is no longer on a group of people, a family under a unique roof, but on a couple set apart

from and yet close to the world. The house requires a commute and takes time and effort to maintain. The single-family house, once a life-growing cell, full of activities, now seems a burden. This may explain why new residential developments, such as condominiums, "condos" advertise themselves with an image of a couple, in leisure time, in inactive poses, such as laying on bed, or reclining in a chaise. The condo is a different way to own an apartment. Sold as a style of living, it is more than that. The condo is a place for withdrawal.

In New York, during the real estate boom in the late 1990's, many people lost their leases as former suburbanites moved back into the city. This process is repeating itself in the late 2000's. In the seventies, freedom was manifested by engaging with everything: love, sex, being part of the other, the maximum expression of freedom and civilization. Now, freedom is manifested through disengagement. Love is still there but talked about in economical terms: want, adoration; love is a commodity that some use to measure their level of success.

The transformation of "I love New York" into "I condo New York" reflects a cynical form of disbelief. For some people to love something is to conquer it. New York is dominated by developers who build icons rather than homes. For a house to be home, it must be easy to leave and easy to return to. If the house were to empower a person, providing both freedom and roots and not just as a convenient image of freedom and roots, then the regulations for constructing and trading real estate would strongly prioritize values such as attachment and mobility over profit. On a practical level, if the house were considered a real vehicle for a dream it wouldn't be treated as just another product exchangeable by the laws of the market. The house is in fact a priority product in the economy, for developers, for contractors and for real estate agents.

The Condominium or "condo" is the icon of the couple. Love in a couple. The young and successful, financially and romantically, live in a condo. The "condom" used as a primitive birth control method and since the AIDS crisis, is used also for protection against sexual diseases. The "condo" is the equivalent

ICondoNY

I CONDO NEW YORK

Una teoría sobre el amor, la arquitectura y
las formas de propiedad de Jana Leo

PARTE I. Introducción ¿Por qué condo?

El sueño americano del hogar. La casa como hogar, un emblema del sueño americano, no es otra cosa que una imagen. El hogar es sólo "hogar" para aquellos que, en lugar de cuestionar las costumbres, la moral y la cultura en que viven, aceptan el sueño de la casa. La casa es la manifestación física de este sueño-imagen. Pero como cualquier idea que toma forma, no puede materializarse sin perder algo en la traducción, como cualquier sueño, se desvanecerá, perdiendo la realidad con la conciencia. Sin embargo, la idea de la casa se mantiene como la imagen congelada de un sueño. En realidad, la casa se convierte en una jaula de oro para aquellos que adquieren la riqueza, o una tortura para aquellos que no lo hacen. En cualquier caso, la casa es una trampa.

La consideración de la casa como un icono del hogar tiene una connotación negativa para los que no tienen casa. Se encuentran sin la estabilidad de una residencia, y también con un profundo sentimiento de desapego. Los sin-casa, atrapados por la idea de "hogar" están cargados de la falta de vivienda y en búsqueda constante del hogar. Para aquellos que tienen casa, cuando confunden la casa con hogar, la casa es el único lugar donde se sienten libres. Pero la casa se convierte en una jaula, un encerramiento físico, que no pueden abandonar. Para ellos, la preocupación principal es perder su casa, no su libertad.

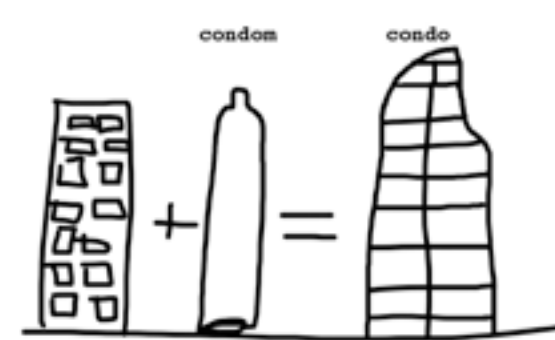
De la casa unifamiliar al apartamento para la pareja. La conciencia de la trampa de la casa podría explicar porque el ideal de casa en los Estados Unidos—la vivienda unifamiliar de la periferia residencial o "suburbia"—se extiende ahora al apartamento-condominio y cómo la idea de libertad ha pasado de ser asociada a la "unidad" a serlo a la "retirada". El énfasis ya no está en un grupo de personas, bajo un techo único, la familia sino en

una pareja apartados pero a la vez cerca del mundo. La vivienda de la periferia residencial requiere largas horas de transporte y lleva tiempo y esfuerzo de mantener. La vivienda unifamiliar, que fue la célula mínima de comunidad, viva de actividades, ahora aparece como una carga. Las nuevas construcciones residenciales, los condominios se anuncian con la imagen de una pareja ociosa: personas en pose inactiva, sentadas frente a una bebida o recostadas en un sofá que más que descansar parece que se han retirado del mundo real. Es una imagen congelada que tiene mucho de muerte.

En los años setenta, la libertad se manifestaba en la relación con el otro y la participación en el mundo. En el amor y el sexo ser parte de lo otro no sólo del otro, era la máxima expresión de la libertad y de la civilización. Ahora, la libertad se manifiesta a través de la falta de compromiso, el amor está aún allí, pero entendido en términos económicos: posesión y adoración, el amor es un bien que algunos utilizan para medir su nivel de éxito.

En Nueva York, durante el auge inmobiliario de finales de los noventa, cuando los que vivían en la periferia residencial volvieron a la ciudad, muchas personas perdieron sus contratos de arrendamiento. Este mismo proceso se repite en los dos mil pero a escala mayor. La transformación de "I love New York" en "I condo New York" refleja de forma cínica la distopía. Para algunas personas amar es conquistar. Ahora, Nueva York, está dominado por las constructoras que cubren la ciudad no con viviendas sino con iconos. Para que una vivienda sea una casa, debe ser fácil salir y volver a ella. Si la casa tratara de dar fuerza a una persona, proporcionándole tanto la libertad y las raíces y no sólo imágenes de las mismas, entonces las reglas en la construcción y venta darían prioridad a los valores de conexión y libertad sobre las ganancias. En un nivel práctico, si la casa se considerara un verdadero vehículo de un sueño no sería tratado como cualquier otro producto regido sólo por las leyes del mercado. La casa es en realidad un producto de prioridad en la economía, para las constructoras, para quienes compran como inversión y para los agentes inmobiliarios.

Condom-condo, amor bajo control. El Condominio



to the “condom” scaled up to the size of your life. The condom keeps the sexual fluids under control, the condo houses the couple.

The condo is sold as a leisure spot for the couple, but in reality the amenities assist the containment. The condo offers the means for a couple to be contained in the same building; the amenities - gym, pool, yoga classes, lounge - in reality are trying to keep the residents from going out. The condo is convenient and safe; the beloved other is available there without the hassle of looking for sex outside or being exposed to risky affairs. Any intense relationship with somebody outside the couple, might act as disequilibrium of the economical, emotional and sexual behavior of the couple. The current adoration of the couple is a response to the trauma of AIDS. The condo acts as an assistant in the couple's life, discouraging the natural impulse for people to meet others and to create strong attachments with them.

The appearance of togetherness in the couple is by default. Each member of the couple is isolated from the others. The fact that both are in the same situation, makes them complicit; they both keep silent about their loneliness.

Love under control, not only in the sense of monogamy but of reproduction, commitment free, risk free and consequence free. The size of most apartments in “condos” are no bigger than hotel rooms, they don't fit a family. Even when the apartments in “condos” are large, they resemble hotel suites: spare decoration, a pleasurable space, and maintenance free: a space unmodified by life. A couple is a form of partnership more efficient than a family business.

“Your partner is the adventure.” As in any adventure, the experience may be exciting but has a limited life span. Similar to a hotel room, the “condo” remains almost untouched. If things go wrong, financially or emotionally, it is sold, the dwellers leave without a trace and take nothing, as if they were never there. They never lose because they are not rooted to a place. The condo is not a place to live, but an investment.

PART II- Condos and Co-ops, Two Forms of Ownership

What is a condo? The two main forms of housing developments in cities are co-ops and condos. Beyond their differences, each is considered a common interest development or CID. Both condo and co-op are forms of community living. “Condo” is the colloquial term for condominium. “Co-op” is short for “cooperative housing project.” Cooperatives commonly existed before the condominium scheme of ownership was fully developed in the United States; they were especially common in New York City. Condos first became common as a second residence then leaped in popularity in the new millennium in cities such as New York or Boston. Although a condo is a form of ownership, due to its popularity, colloquially it is identified with a type of building: newly constructed, luxurious-tacky, a high-rise with views, often on the edge of the city or riverside, and often prominent by its glossy surface.

This quotation describes the differences of between a condominium and a cooperative. <<“A condominium owner actually owns the apartment in fee simple, like any other homeowner, and owns an undivided interest in the common areas like parking lots, recreations areas, lobbies and hallways. In a cooperative apartment complex you don't actually own any real estate. Rather, you own shares in a not-for-profit corporation. As a shareholder you get the right to lease space in the building. The corporation owns the common areas. Generally, a condo is considered real property and a cooperative is considered intangible personal property.” Condo or co-op? What's the difference? By Wayne Grover • Bankrate.comhttp://www.bankrate.com/brm/news/real-estate/condos1.asp July 2003>>

To translate in the context in which the book is published, in Spain, the co-op or cooperative will be closer to cooperativa and the “condo” will be closer to comunidad de propietarios; but in reality the comunidad de propietarios is a mix between the condo and the co-op; it has the independence of the condo,

o “condo” es el icono de la pareja, del amor en la pareja. Los jóvenes triunfadores que tienen dinero y amor, viven en un condominio. El “condón” se utiliza como un primitivo método de control anticonceptivo y desde la crisis del SIDA, se usa también para protegerse de las enfermedades de transmisión sexual. El “condo” es el equivalente del “condón” al tamaño de la vida diaria. El preservativo retiene los fluidos sexuales, la casa mantiene a la pareja bajo control.

El condominio se publicita como un lugar de ocio por sus instalaciones: gimnasio, piscina, clases de yoga, sala de estar, pero éstas tratan no tanto de proveer servicios como de contener a los residentes en el condo. Tu pareja no tiene porque salir de casa. La vida en pareja es práctica y segura, el otro está allí disponible, evitando la molestia de buscar relaciones sexuales fuera y estar expuesto a su riesgo. Cualquier relación intensa con alguien fuera de la pareja, puede actuar como un desequilibrio de la conducta económica, emocional y sexual de la pareja. La adoración actual a estar en pareja es el resultado de la crisis del SIDA. El condo es un asistente de la vida en pareja al intentar evitar el impulso natural de unas personas a conocer a otras y crear vínculos con ellas. Uno podría preguntarse si la apariencia de unión en la pareja es sólo algo que se da por defecto del aislamiento de los demás. Cada miembro de la pareja está aislado de los otros, el hecho de que ambos están en la misma situación, les hace cómplices y ambos guardan silencio sobre su propia soledad.

Amor bajo control. El amor bajo control, no sólo en el sentido de la monogamia, sino de control de la reproducción, sin riesgo pero sin compromiso y sin consecuencias. El tamaño de la mayoría de los apartamentos de los “condos” no son más grandes que una habitación de hotel, en los que no cabe una familia. Incluso cuando los apartamentos de los “condos” son grandes, se asemejan a una suite de hotel -la decoración comedida y estandarizada, un espacio agradable, y sin mantenimiento- en la que el espacio no es modificado por la vida. La pareja es una forma de asociación más eficaz que el negocio familiar.

Su pareja es la aventura. Como cualquier aventura

es muy emocionante, pero con una duración limitada. Similar a una habitación de hotel, el “condo” se mantiene casi intacto. Si las cosas van mal, económicamente o emocionalmente, se vende, los habitantes se van sin dejar rastro ni llevarse nada, como si nunca hubieran estado allí. Nunca pierden porque no están arraigados al lugar. El condominio no es un lugar para vivir, sino una inversión.

PARTE II. Condos y Co-ops, dos formas de propiedad

¿Qué es un condominio? Las dos formas legales de propiedad que toma la vivienda en las ciudades son co-ops y condos. Más allá de las diferencias entre un condominio y una cooperativa, ambos son considerados CID (common interest development), dos formas de vida comunitaria. “Condo” es el término coloquial para el condominio. “Co-op” es la abreviatura de “proyecto de vivienda cooperativa.” Las cooperativas existían y eran habituales antes que el régimen de propiedad condominio se desarrollara totalmente en los Estados Unidos. Por ejemplo, eran especialmente comunes en Nueva York. Los condos nacen como segundas residencias, y se hacen populares en las ciudades como Nueva York o Boston en el nuevo milenio. Aunque un condominio es una forma de propiedad, debido a la popularidad, coloquialmente se identifica con un tipo de construcción: obra nueva; rascacielos de tipo lujoso con vistas, a menudo en las afueras de la ciudad y a lo largo del río, prominente por su brillante acabado.

Esta cita describe las diferencias de un condominio con una cooperativa: <<“El propietario de un condominio es propietario de la vivienda como un simple pago por piso, y es propietario de un interés no dividido en las áreas comunes como garaje, áreas de recreación, vestíbulos y pasillos. En un apartamento en régimen de cooperativa en realidad no es propietario de una vivienda o terreno, es dueño de acciones de una organización sin fines de lucro. Como accionista obtiene el derecho de arrendar espacio en el edificio. La corporación es dueña de las zonas comunes. En general, un condominio se considera propiedad real y una cooperativa es considerado un intangible, de



that is, the ability to lease and sell the unit with the owners approval, but the stability and involvement of the co-op; comunidad de propietarios is run by the residents through a board and is subjected to the law that serves for protection.

Control in co-ops and condos. In a Co-op, owners exercise control over the administration of the building via an elected board of directors. So long as they comply with antidiscrimination laws, cooperative boards can approve or deny a tenant’s choice of sublettee or prospective co-op buyer on the basis, for example, of the buyer’s perceived inability to make the payments. Technically, one has to be a legal resident to buy a co-op but not to buy a condo. With the dollar devaluation, Europeans have been buying condos in New York as investments. Restrictions provide stability, but if the co-op’s financial requirements for a buyer are too strict, it may be hard for the owner to find a buyer.

From the point of view of the buyer, the daunting problem is how to evaluate the cost of the co-op, which is determined not only by the market, but also by the financial strength of that co-op. For the buyer of a co-op it is necessary to investigate the corporation, since the co-op value is coming not only from the building construction but from the financial state of the corporation. This dilemma has pushed people towards buying condos.

The condo seems to have three elements for being a good investment: (1) price determined by the market, which is easy to evaluate; (2) autonomy: one can rent or sell anytime; (3) free of hassle: no wasting time in boards meetings.

However this so-called good investment might translate into a lack of stability: (1) loosing money since the price is related only to the market; (2) undesirability for buying or renting. The fact that you may sell or rent at any time doesn’t assure that the owner can actually find somebody to sublet of buy. With few exceptions, a condo will lose its value. Condos are generally of low quality and cheap construction; the building is adequate when new, but may not last without repairs during the tenancy of a second owner; (3) common spaces and



policies are beyond a resident’s control. Decisions are made by the board of the condo-corporation that runs the building, with an eye toward profit rather than the resident’s needs. Residents do no need to attend meetings since they have already given up the power to influence and have no say about what happen inside the building. They own the building but have no say in it’s policies. The condo is founded on the hope that the corporation will not go against the resident’s needs, but once all the units are sold, the corporation can switch gears. Why trust a corporation whose aims are solely economical?

An investment or a house for living. Co-ops are made to save money and condos to make a profit. In principle, the condo is designed as an investment, and the co-op as a house for living. The housing cooperatives started as a legal form that allowed more affordability because the owners bought the land, developed it and oversaw the construction themselves. In existing co-ops, the running of the housing is done by the owners through the board; whether the budget is high or low it cuts cost by eliminating the intermediate figure. The co-op, as opposed to the condo, is not a form of investment, but a cost saver. The condo structure is newer and can be improved, but it principally drinks from capitalism and not from democracy. The co-op’s stability is what still makes New York a place for co-ops. The risk in co-ops is that the capacity to regulate may turn bureaucratic, where an excess of rules and democracy becomes a form of privilege.

<< “In most instances, theory suggests several reasons why the condominium may be a more efficient and desirable housing form than the cooperative. Unlike the case of cooperatives, condominium owners do not share liability on mortgage debt, they are free to transfer their apartments to whomever they choose, they are subject to fewer rules than cooperative apartment owners and, correspondingly, they need spend less time in internal governance... we speculate that, except for the segment of the market that seeks a socially exclusive residential environment, the continued dominance of cooperative housing in New York City is probably more a function of legal impediments to conversion and transaction” The Condominium v. Cooperative



propiedad personal .” Condominio o cooperativa? ¿Cuál es la diferencia? By Wayne Grover • Bankrate. comhttp://www.bankrate.com/brm/news/real-estate/condos1.asp July 2003>>

Traducido al contexto español, el co-op está cercano a la “cooperativa” y el condo a la “Comunidad de propietarios”, pero en realidad la “Comunidad de propietarios” es una mezcla entre el condominio y la cooperativa; tiene la independencia del condominio, que es la posibilidad de alquilar y vender la unidad sin la aprobación de los demás propietarios pero la estabilidad y la participación de la cooperativa en las zonas comunes ya que la “Comunidad de Propietarios” está dirigido por los residentes a través de una junta y sometido a la ley lo que sirve de protección.

El control en las cooperativas y condominios. En un co-op, los propietarios ejercen el control sobre la administración del edificio a través de una junta directiva elegida. La junta del co-op siempre y cuando cumplan con la legislación no discriminatoria, puede aprobar o negar el derecho de alquilar a alguien su apartamento o de elegir a un posible comprador basado, por ejemplo, en la aparente incapacidad del comprador de realizar los pagos. Técnicamente uno tiene que ser un residente legal para comprar un co-op, pero no para comprar un condo. Con la devaluación del dólar, los europeos han estado comprando apartamentos en Nueva York como inversión. Las restricciones proveen estabilidad, pero si las exigencias del co-op para que el comprador califique son demasiado estrictas, las trabas hacen que no se encuentre comprador.

Desde el punto de vista del comprador, el problema es cómo evaluar el coste del co-op. Es un proceso que da miedo. El valor de una cooperativa está determinada no sólo por el mercado, sino también por la solidez financiera del co-op. La dificultad en la evaluación, ha hecho que se compren condos masivamente. El condo parece contar con tres elementos para ser una buena inversión: (1) precio determinado por el mercado, fácil de evaluar; (2) autonomía, se puede alquilar o vender en cualquier momento, (3) no consume energías con las juntas y discusiones de vecinos. Sin embargo, estos elementos podrían traducirse en la falta de estabilidad:



(1) ganar inmediatamente o perder dinero ya que el precio se relaciona únicamente con el mercado; (2) no ser deseable para comprar o alquilar. El hecho de que se pueda vender o alquilar en cualquier momento, no asegura que uno encuentre a alguien que quiera vivir allí. Con la excepción de unos pocos ejemplos, un condominio perderá valor; el edificio está bien por ahora pero si la construcción es tan barata como parece, no puede durar sin que el siguiente propietario haga reparaciones; (3) los espacios comunes y los criterios sobre ellos están fuera del control del residente. Las decisiones son adoptadas por el consejo de administración del condominio de la corporación que administra el edificio de la manera más rentable para la empresa más allá de las necesidades de los residentes. Los residentes no tienen necesidad de ir a las reuniones debido a que han renunciado de antemano a tomar decisiones y no tienen poder para cambiar sus políticas, son propietarios del edificio pero no tienen poder sobre él. El condominio parte de la esperanza de que la empresa que lo gobierna no va a ir en contra de las necesidades de los residentes, pero ¿Por qué confiar en una corporación cuyos fines son exclusivamente económicos?.

Una inversión o una casa para vivir. Las cooperativas se hacen para ahorrar dinero y condominios para ganarlo. En principio, el condo está diseñado como una inversión y la cooperativa como una vivienda. En las cooperativas de vivienda, se reducen los gastos al valor del suelo y construcción. Los propietarios son la inmobiliaria, eludiendo esa figura intermediaria. En los co-ops existentes la propia junta de la cooperativa lleva los asuntos de la finca. El co-op, diferente del condo, no está pensado como una forma de invertir sino una de pagar menos. La puesta en práctica de condominio es joven y puede ser mejorada, pero sus principios beben del capitalismo y no de la democracia. La estabilidad del co-op y sus principios democráticos es lo que hace que Nueva York siga siendo un lugar de co-ops. El riesgo del co-op es convertirse en pura burocracia, con un exceso de normas que resulten exclusivistas.

<<”En la mayoría de los casos, la teoría sugiere varias razones por las que el condominio puede ser una forma de vivienda más eficaz y conveniente



Puzzle: An Empirical Analysis of Housing in New York City” Abstract: Michael H. Schill; New York University School of Law Ioan Voicu New York University - School of Law; NYU’s Furman Center for Real Estate and Urban Policy Jonathan Miller Miller Samuel Inc. February 10, 2004 NYU, Law & Economics Research Paper No. 04-003; NYU, Public Law Research. Paper No. 75; and NYU Ctr for Real Estate & Urban Policy Paper No. 2004-1>>

Withdraw. Condos are a very common form of property used as resorts for retired people who don’t want to be bothered to put any work into the house (or to take care of any “stuff”). The fact that they began for the retired couples and have been extended to the general population, but especially to young couples, suggests a young couple inhabiting a condo may, in reality, already be retiring from life. This is the way a condo is advertised: <<“Gotten to the point where you just can’t keep up with maintaining that single family home? Or maybe your lifestyle is so busy and exciting there’s no room in your life for all that stuff. Condo or co-op? What’s the difference? By Wayne Grover • Bankrate.comhttp://www.bankrate.com/brm/news/real-estate/condos1.asp July 2003>>

Some residents of condos are single-family owners, returning to the city, or conquering it for the first time. In the case of New York, retirees who left when the crime rate was up and the city was dangerous and also threatening to their moral standards are coming back to the rich areas of Manhattan, such as Lincoln Center or Central Park. In less spectacular or even marginal locations, for instance Harlem, the condo is presented as more affordable than a single family house. These condo residents are family oriented, people that otherwise would be living in single family homes in New Jersey or Connecticut and now live in the city. But the bulk of condo residents are made up of potential suburban single-family homeowners, living as domestic partners or recently engaged, who see the city as a place for work and entertainment (as opposed to a place for change). These condo dwellers go to the more scenic locations such as Williamsburg or Long Island City next to the riverside with a view of Manhattan.

The “L” Line. The “L” stands for Love under control. Construction happens everywhere in New York but more intensively along the “L” subway line. Crossing Manhattan horizontally, from the Meat market to Stuyvesant, the “L” line continues to Bedford Avenue in Brooklyn. The Meat Market district was once was a zone for sex: sleazy bars, the dark side, a place to pick up guys, high sexual activity, transvestites and prostitution. This area was badly hit by the AIDS epidemic. Uptown of the Meat Market, Chelsea was inhabited by galleries and now by condos and even romantic parks like The Highline; the artists were pushed to Williamsburg around Bedford Avenue, and years later the condos have been pushed there too. The character of the artistic lifestyle and the edgy night life has disappeared. The “L” line is the only route on the subway map that has no color. It is in black white, grey.

The suburbanization of the city. New York, once a city of singles, is suddenly full of couples living together in a new kind of building: the condo. This can be only explained by the suburbanization of the city. The values of the suburbs and the architecture style of the suburbs are translated to the city. In some cases the translation is literally a vertical suburbia. Not a real suburban life but an idealized one: teen-agers reading magazines on the lawn, barbecues, and happy couples. A party-like appearance is imposed on the condo, just as it is over suburban homes, as a need to convince the tenants to think they are in a party place when in fact they live in isolation. The image of the fifties American house wife, perfectly made up, waiting in her apron on for her husband to come home, surrounded by the latest time-saving appliances and stainless steel cookware and filling the shaker with ice in preparation for the evenings cocktails, goes hand in hand with the agoraphobia and depression of the suburbs. The couple who lives in the condo is not only in love but living in an eternal honeymoon. It is not only a celebration of love but also a triumph of the couple as an icon of happiness.

These couples can drink champagne and make love with a view of Manhattan. But in order for these couples to have their view, the building has been erected

que la de la cooperativa. A diferencia del caso de las cooperativas, los propietarios del condominio no comparten la responsabilidad en la deuda hipotecaria, tienen libertad para transferir sus apartamentos a quien deseen, están sujetos a menos reglas que los propietarios de los cooperativas y, en consecuencia, necesitan pasar menos tiempo en la gestión interna... se especula que, excepto para el segmento del mercado que busca un ambiente residencial exclusivo, la gran existencia de las cooperativas de vivienda en Nueva York está, probablemente en función de los impedimentos legales a la conversión y la transacción” The Condominium v. Cooperative Puzzle: An Empirical Analysis of Housing in New York City” Abstract: Michael H. Schill; New York University School of Law Ioan Voicu New York University - School of Law; NYU’s Furman Center for Real Estate and Urban Policy Jonathan Miller Miller Samuel Inc. February 10, 2004 NYU, Law & Economics Research Paper No. 04-003; NYU, Public Law Research. Paper No. 75; and NYU Ctr for Real Estate & Urban Policy Paper No. 2004-1>>

Retirada. Los condos eran una forma muy común de la propiedad en los “resorts” o urbanizaciones exclusivas para jubilados ya que no requieren trabajo en la casa, mantenimiento ni papeleo alguno. El hecho de que se iniciara con las parejas de jubilados y se haya extendido a cualquier pareja especialmente a las más jóvenes, hace pensar de nuevo si la pareja de jóvenes que habitan en los condominios están ya retirados de la vida. Esta es la manera en la que se anuncian: <<”¿Está en un momento en el que no puede mantener la vivienda unifamiliar? O tal vez su estilo de vida es tan intenso y emocionante que no hay espacio en su vida para todo eso.” Condo or co-op? ¿Cuál es la diferencia? By Wayne Grover • Bankrate.comhttp://www.bankrate.com/brm/news/real-estate/condos1.asp July 2003 >>

El prototipo de residente de un condo es aquel que fácilmente podría ser un propietario de vivienda unifamiliar residencial en la periferia. En el caso de Nueva York, los jubilados que salieron cuando la ciudad era peligrosa por la delincuencia y la libertad de costumbres regresan ahora a las zonas ricas de Manhattan, como el Lincon Center en Central Park.

En zonas menos espectaculares, o incluso lugares residuales, por ejemplo el caso de Harlem, el condo se presenta como una vivienda más asequible que una vivienda unifamiliar, estos residentes de condominios podrían fácilmente vivir en la periferia residencial de New Jersey pero ahora viven en la ciudad, ya que es similar a la periferia. Pero la mayor parte de la población de los condos son potenciales propietarios de mansiones que están todavía solteros o se acaban de comprometer recientemente y que ven la ciudad como lugar de trabajo-entretenimiento (no como el lugar para el cambio). Esos van a las zonas más espectaculares como Chelsea, Williamsburg o Long Island City a la orilla del río, con vistas de Manhattan.

“L” Line. “L” de Love. La construcción se da en Nueva York, en toda la ciudad, pero con mayor intensidad a lo largo de la línea “L”. La “L” cruza Manhattan en sentido horizontal, desde el Meat Market a Stuyvesant llegando hasta Bedford Avenue en Brooklyn. El Meat Market, fue hace tiempo la zona de sexo: las bares gays cutres y salvajes, el lado oscuro, los travestis y la prostitución. Esta zona se vio gravemente afectada por la epidemia del SIDA. Un poco al norte, Chelsea donde crecieron las galerías y ahora los condos junto a parques románticos como el High-line. Los artistas fueron empujados hacia el este a Williamsburg, alrededor de Bedford Avenue y años más tarde, los condos crecen allí también. La línea “L” la única del mapa de metro de Nueva York que no tiene color, es gris.

La suburbanización de la ciudad. Nueva York es una ciudad de los solteros pero en la que hay ciertos edificios donde casi todos son parejas, los condos. Los valores de la vida y el estilo arquitectónico de los “suburbs” (zona residencial con casas unifamiliares de la periferia) se trae a la ciudad. La suburbanización de la ciudad es el proceso de traer la periferia al centro. En algunos casos, la traducción es literal como en el caso de: los “skyburbs” o suburbios verticales. El estilo que se trae no es la vida real de la periferia sino el ideal: una adolescente en bañador mirando una revista en el césped, las barbacoas, la pareja feliz, la coctel party. Las cóctel-parties de los cincuenta –casas con mucho cristal, las esposas con el delantal sobre un vestido de



as a screen blocking the views of neighbors and visitors. Unlike single-family houses that have a symbolic barrier, or other forms of gated communities that have a fence, the condo building is in itself a fence. The residents live in icons, thinking of themselves as work-hard-play-hard types, Wall-Street insiders, aggressive and young, who willing inhabit a wall.

Like vacation resorts in undeveloped countries, where the tourists are frightened of the locals, condo's residents leave the building only for work. They inhabited the wall and turn their back on any involvement with the history of a neighborhood and a community. In condos built in marginal areas, the tenants are afraid because they have so much more in their condos than the people around have in their apartments, creating an uneasiness of leaving ones valuables unattended. The space of the condo itself has been pried away from the neighborhood. It is a screen to the sun and sky, and the screen might be pulled down if the condo residents are not there to guard it. Along with the doorman, the surveillance cameras and the patrol guards, condo residents are protecting a frontier by inhabiting it.

Condos, although they are a form of property capable of being imposed within a neighborhood, in fact, get developed massively along the borders. Specifically in New York, condos were developed due to zoning changes in 2005 that allowed industrial areas such as Green Point and Williamsburg in Brooklyn and Long Island City and Astoria in Queens to be developed for residential living. In these areas condos block the river views from the general public who, if possible, must navigate between the buildings to access the water. One could say that that is what construction always does, and that it is always a form of gentrification. However every wave of gentrification has its methods and the condo's are brutal when compared with, say, the gentrification of SOHO where the buildings have maintained their original appearance, kept more or less the same floor plan - the loft - and only the interiors are renovated. In SOHO the street atmosphere has changed drastically, but the buildings are pretty much untouched. The developments of condos along the borders of Brooklyn and Queens have been so massive

and so fast, that in only four years neighborhoods are unrecognizable and entire avenues have nothing but condos: a dramatic transformation of New York City.

PART III- The architecture of Condos and Co-ops

The elegance of the co-op apartment is meant to be passed without being perceived. In contrast, the Condo (an urban complement to that icon of home, the suburban single family house) tries to give a visual image to the dream of an apartment. In a condo, a lot of architectural effort goes into representation. The façade, or fake skin, of the condo is equivalent in importance to the lawn of a suburban house: in the same way a gardener is hired to maintain the lawn, a brand name architect is employed to keep up the exterior appearance of the condo. Condos in Manhattan have known architects, they have pedigrees; In Brooklyn, where the architect is the developer, condos are like bastard children who remain unnamed. The windows that frame family life with the intention of transparently showing moral cleanness are also translated to condos, but they frame a couple's life. (see the Herzog and De Meuron building in Bond St.). Condo buildings differ from the co-ops in recent developments because they offer no surprise, they are suburban. If one cut a section through an apartment building in New York, one could find variety: floor 15, the residence and office of a psychologist; floor 7, an association for human rights; floor 5 (see Koolhaas, Delirious New York) But condos have a cookie cutter monochromy. Similar to suburban houses even when they appear flamboyant or "interesting," they are homogenous in form and in use. In addition, the new condo buildings differ significantly from co-ops in that most are not innovative in their construction techniques. As in a factory assembly line, unskilled workers put them together in a short time.

Unnoticed. The architecture of the co-op apartment, at least the façade, is like a man in a grey suit: the goal is to disappear, become invisible. <<"Today's clothing is the same for all the classes of society: its singular characteristic is that it defines in every respect the middle-class ideal [...] Even the king appears today,

fiesta y una cintura muy estrecha— eran la imagen de la vida suburbio-ideal. Al estar tan aislado más vale que la fiesta seas tú. La pareja en el apartamento no sólo está enamorada sino que vive una perpetua luna de miel, o al menos lo aparenta. La pareja utiliza un atrezzo y el condo es el escenario de la representación del amor. No es sólo una celebración del amor, es sobre todo una celebración de la pareja como trofeo. Estas parejas hacen el amor al ritmo de una copa de champán con una vista sobre el horizonte de Manhattan. El edificio se ha construido como una pantalla, todos los que están dentro tienen vistas, a costa de robárselas a los vecinos y transeúntes.

A diferencia de las viviendas unifamiliares de la periferia con la verja que es una barrera simbólica o de la "gate communities" que tienen una valla rodeando todo el edificio, en el condo, la valla es el edificio mismo. Parte de los residentes de los condos viven de iconos, son gente de Wall Street, jóvenes y agresivos dispuestos a habitar un muro. Como un "resort de vacaciones" en los países subdesarrollados, los residentes de los condos, por miedo a los lugareños, abandonan el edificio sólo para ir al trabajo. Viven en su edificio-pantalla-muro a espaldas de la historia del lugar y de su comunidad. No salir del condo es obviamente una forma de aislamiento pero es más que eso, es la sensación de que el edificio podría no estar allí cuando uno regresara, y los residentes tienen que protegerlo. No sé si los residentes de condominios son conscientes de que su presencia en el interior del edificio, junto con el portero, y las patrullas de guardias alrededor, son su sistema de seguridad.

Los condos a pesar de ser una forma de propiedad impuestas en cualquier zona, se han expandido de forma masiva en los bordes. Concretamente, en Nueva York se ha desarrollado en Williamsburg en Brooklyn y Long Island City, Astoria en Queens por un cambio en la normativa de construcción que permitía que zonas industriales pudieran ser construidas como residencial en 2005. En todos estos barrios, los condos han hecho que las zonas abiertas no sean de disfrute público, ahora uno tiene que ir entre los edificios para acceder al río, cuando es posible. Uno podría decir que éste siempre es el caso con la conversión de barrios,

sin embargo la forma que toma cada uno de ellos es distinta. Un caso bien conocido es el del SOHO en Manhattan. Los edificios por fuera no han cambiado tanto, sí sus interiores y el ambiente de las calles. El caso de la conversión de los barrios por los condos es brutal. En tan sólo cuatro años los barrios no se reconocen. Calles enteras no tienen sino condos. Los condos han transformado la ciudad de Nueva York de forma dramática.

PARTE III. La arquitectura de Condos y Co-ops

La elegancia de los apartamentos en cooperativa o co-ops está en pasar desapercibidos. Al contrario, el condo -un complemento urbano de la vivienda unifamiliar de la periferia residencial en la ciudad- intenta reproducir el icono de "casa" y gran parte del esfuerzo de la arquitectura del condo va en representación: la "falsa piel" del condo es el equivalente al césped de la entrada de esa casa unifamiliar y de la misma manera que se contrata a un jardinero para mantener su césped, se contrata a un arquitecto de marca para mantener su aspecto exterior.

Los condos en Manhattan tienen un arquitecto conocido, pedigrí; los condos en Brooklyn son como los hijos bastardos, sin nombre, el arquitecto es a menudo parte de la inmobiliaria. Las ventanas-marco que encuadran la vida familiar, con la intención de mostrar con la transparencia, la limpieza moral se transplantan a los condos, pero esta vez encuadrando la vida en pareja. Los Condos se diferencian de los Co-ops en otra cosa, su arquitectura no ofrece ninguna sorpresa, es sub-urbana. En una sección de un edificio de apartamentos en Nueva York, uno podría encontrar variedad: .. Piso 15, la residencia y la oficina de un psicólogo, piso 7 una asociación para los derechos humanos, un centro de yoga en el piso 5 ... (ver Kolhaas Delirious New York) los condos son como un paquete de galletas. Los condominios, lo mismo que las viviendas unifamiliares de la periferia, incluso cuando son extravagantes o especiales son homogéneas, no sólo en su forma sino en su uso. Además, los edificios de apartamentos condos, se diferencian de los co-ops en que la mayoría de los condos no son innovadores en sus



when not in uniform, as a simple burgher; there truly is no other form off clothing available to him—he is obliged to dress the same as his chancery clerk”. Muthesius, H: Style-Architecture and Building-Art, p. 79-80>> This quotation comes from a text by Angel Borrego Cubero: Arquitectura Espía. Tesis Doctoral Escuela Politécnica de Madrid 2007, and it is resumed in Angel owns words here: “The bourgeois dress has become the only way to go unnoticed, a democratizing and leveling dress, a dress which sometimes serves the perfect camouflage for its lack of detail through classes, a dress that points to social stability. A dress that, allowing some degree of invention, does not distinguish classes or allows extravagance, nor unsanitary details or difficult to repeat cuts.”>. The description of this middle chancery clerk clothing goes well with the functions of stability and exclusivity that a co-op has as a result of its legal form and it is the opposite of the flamboyant eccentricity of the condo.

Renderings. The architecture of the condos is object-based and very evident. Condos are advertised by renderings not drawings.

<<”And if [through computers] draughtmanship thus becomes unnecessary even for the making of drawings, then to persist in the act of drawing and in setting store by that act, becomes either an act of cultural defiance or a conscious submission to the unspoken codes of a secret society” Banham, R: A Black Box. En: Banham, R: A Critic Writes, p. 29. >>

A rendering, besides being easier to understand than a drawing, is also more gentle, more naïve than a drawing. It gives the sense of being animated: a means to give life to something that is obviously dead.

Personal property. A co-op apartment is considered intangible personal property. Because of the co-op not being considered real estate, the selling of a co-op takes the following form: a seller sells his stock shares to a buyer. Because the transaction is a transfer of shares and not real estate, the transfer is not recorded in any public place; there is no trace of owning an apartment and no transfer recorded in public records either. What does it mean when your address is not registered? An address is a way to locate a person. The co-op helps a



person to become invisible, “living like a spy”. Likewise, the architecture of co-ops is invisible in relation to the flamboyant architecture of condos.

This definition of “personal” property as regards the co-op goes beyond economics. “Personal” is an attribute to reconcile house with home. Condos are not sold on the basis of being “home” but, quite the opposite, for being un-homey. The selling force of the condos is its lack of personality.

“Condo shame.” “Home” can only be created by people in the act of living. Home cannot be marketed as style. How is it that a home became suitable as an investment? Home, as with love, is un-manufacturable - which makes it more desirable. Often home is associated with characteristics like warm, permanent and solid. The strategy of Condos is to disentangle a “place to be lived in” from home by installing metal surfaces, white walls and granite countertops which reject human traces.

<<“She never before would’ve considered the glossy new condo developments in various Brooklyn neighborhoods that advertise stainless steel appliances, doormen, contemporary sinks and globular light fixtures. But the market had flattered, they were suddenly in her price range, and hell, what’s so wrong with nice views anyway? Ms. F. looked at one-bedrooms around \$600,000...The spaces were large, affordable and remarkably pristine, but Ms. F. had trouble picturing her antique wooden furniture there. And there was something else: “When my friends and I first started seeing the buildings going up, we used to make fun of them! We were like, ‘Oh great, these yuppies are moving into town,’” she said. Ms. F. was experiencing Condo Shame: a toxic combination of desire and repulsion toward reasonably priced postwar creature comforts. Every time her friends came over, Ms. F. imagined, she’d be apologizing: Please excuse the doorman. Please excuse the building’s silly name. Please excuse the Zen garden and the movie theater and the rooftop cabanas. It’s not me. It’s an investment. I’ll only be here for a few years.” Editor of The Observer



técnicas de construcción. Se trata la construcción como ensamblaje, es decir que pueda hacerse por trabajadores no cualificados y en poco tiempo.

Pasar desapercibido. La arquitectura de los co-op, al menos la fachada, es como un hombre de traje gris, cuya función es pasar inadvertido, hacerse invisible.

<< “La ropa de hoy es la misma para las diferentes clases: su singular característica es que define cada aspecto del ideal de la clase media [...] incluso el rey aparece hoy, cuando no en uniforme, como un simple burgués; de verdad no hay otra forma de vestir posible—está obligado a vestir como un funcionario” Muthesius, H: Style-Architecture and Building-Art, p. 79-80.>> Esta cita viene de un texto de Angel Borrego Cubero *Arquitectura Espía*. Tesis Doctoral Escuela Politécnica de Madrid 2007, y en sus propias palabras dice así: “El vestido burgués se ha convertido en la única manera de pasar inadvertido, un vestido democratizador e igualador, un vestido que sirve las veces de camuflaje perfecto por su falta de detalle a través de las clases, un vestido que apunta a la estabilidad social. Un vestido que, permitiendo ciertos grados de invención, no distingue clases, ni permite extravagancias, ni detalles poco higiénicos, ni cortes difícilmente seriables.” La descripción del vestido burgués, encaja perfectamente con las funciones de estabilidad y exclusividad que tiene el co-op en su forma jurídica, y que es contraria a lo excéntrico del condo.

El Render. La arquitectura de los condos trata al edificio como objeto y es muy evidente. No hay dibujos en la publicidad de los condominios, sino imágenes infográficas: renderings, que generan un mundo en tres dimensiones. <<Y si [a través de los ordenadores] el acto de dibujar se ha hecho innecesario..., entonces insistir en el acto de dibujar y sentar precedente con él, se ha convertido bien en un desafío cultural bien en un acto consciente de sumisión a los códigos no nombrados de una sociedad secreta. Banham, R: A Black Box. En: Banham, R: A Critic Writes, p. 29. >>

El render, además de parecer más fácil de entender que un dibujo a línea, tiene un aspecto más amable e inocente lo cual contribuye a la sensación de que lo se



está dibujando es algo animado como una fantasía. Sólo lo que está obviamente muerto necesita reanimación para parecer vivo. Esta es la función del render.

Bienes personales. A un apartamento co-op es considerado “propiedad personal intangible”. La venta de un co-op, al no ser un bien inmueble, adopta la forma siguiente: un vendedor vende sus acciones de valores a un comprador. Al ser una transferencia de acciones y no de bienes inmuebles, la transferencia no se registra en lugar público alguno no quedando rastro de la misma. Tampoco hay evidencia pública de propiedad de las acciones, lo que significa que su dirección no está registrada. La dirección es una manera de localizar a una persona. Los co-op facilitan que uno lleve una vida espía. Asimismo, la arquitectura de un co-ops es invisible en relación con la arquitectura exuberante de condominios.

“Condo shame”. O la vergüenza del condo. Una vivienda sólo se hace casa (como hogar) en el proceso de vivirla. El hogar no se puede empaquetar como estilo. ¿Cómo funciona la casa-hogar como inversión? Pasa lo mismo con el amor, lo imposible de comprar es lo que vale más, así, todo el esfuerzo ya a tratar que la casa aparezca como un hogar. “Casa” se asocia a materiales sólidos, cálidos y con patina. Este juego no se aplica en los condos donde las superficies pulidas de metal, las paredes blancas, encimeras de granito, están hechos para rechazar la huella humana.

<< “La Sra. F. nunca hasta entonces se había planteado vivir en uno de esos condos brillantes de Brooklyn, los que se anuncian con electrodomésticos de acero inoxidable, porteros, fregaderos modernos, vistas, iluminación uniforme... pero el mercado había caído y estaban dentro de su presupuesto ¿qué hay de malo con bonitas vistas de todos modos? La Sra. F. miraba apartamentos alrededor de 600.000 dólares ... Los espacios son grandes y prístinos, pero la Sra. F. tuvo problemas imaginando sus muebles antiguos de madera allí. Y había algo más: “Cuando mis amigos y yo comenzamos a ver los edificios nos burlábamos de ellos estos yuppies se están viniendo a la ciudad!”. La Sra. F. estaba experimentando “Condo-shame” una patología que viene de vivir en un Condo:



apartments?page=0>>

Condos don't attempt to look like homes but rather like hotels. The interiors are constructed so that all signs of life may be wiped out. Inhabitants buy and leave without a trace. They are convenient for selling, and like going into a recently cleaned hotel room, free from memories. The surface holds no trace of human touch, and therefore will not be a mirror in which a person is reflected; the space remains the same as if time had been erased. The halls are hotel-like, too: twenty to thirty identical doors, identified one from another only by a sequence of numbers. A good percentage of the units are empty ((People buy into condos because they work between two towns or solely as an investment)). Behind many doors are ghost spaces. Condos resemble machines, often luxury machines; good visual strategy for those who don't want to feel rooted to a place. The problem is that the machine-like space imposes standardization by forcing rhythms to cycles and by introducing order in an external way. The order of home, of our own lives, can only be regulated by chaotic forces such as human emotions, which are blocked in condos.

The legal definition of the coop as personal property spreads beyond the legal realm. The condo is an object, real estate, something separate from the person. The co-op is like a piece of clothing, expensive if sold as vintage but difficult to price since it is an exclusive item and valuable only to certain buyers. Clothes are usually not considered an investment, since they are too personal to be exchangeable. The same might be said about a house. Singular is something that fits you well (whether luxury is related to external standards, such branding or style. Personality is something with character, singular. Quite different from exclusive, it is special because only some can have it. Singularity derives from certain circumstances and cannot be generated; it happens. This is where the difference between singular versus luxurious arises.

Skin-facade. The exterior of a building is called a façade or skin; often wrongly. Façade refers to the face and indirectly to a person. Façade is, more than anything, about character and gestures, significant

elements. A typical co-op apartment has a façade, a frontal area; a condo has, something all around, a skin.

The skin is a surface that enveloped it all as the whole body or volume. Skin is natural, structural and continuous, (when it breaks it is called a wound). Skin refers not only to humans but also to animals. Clothes are not natural, discontinuous (have a cut) not structural, and refer to a person. Clothing is the way we interact in public, the way we are civic. A lack of clothing might refer to a lack of public interaction and referring to the skin of a building might relate to a cave physically, as protection from weather and danger but also metaphorically as a form of isolation: only the non-civic man lives in a cave.

The condo is a special kind of cave. The skin of the condo doesn't refer to animality but lack of humanity. The so-called "skin" is not the elegant, perfectly fitting, structural cover for a human or an animal. The skin of a condo is detached from the interiors, it is not structural and doesn't correspond to function. The condo skin is simply an envelope. Condos are not naked but skinless, they show their insides, their systems. Their skin doesn't belong to them. They wear it like a person wears a fur. Or to continue with the comparison between condo and condom, the skin of the condos is mimical, like a piece of latex, or like the paper Chinese dragon animated by the men hidden inside.

Skin or facade has a different meaning if one look at the building in elevations or in sections. Since the elevation of a building is the face or the portrait - the place where many qualities are shown - a building with skin but no façade is one with no character. But, if you look at the building in sections instead of in elevation, skin and clothes (the equivalent of facade) are similar to each other, skin is just one more layer, like the brown skin of the onion, the sealant that protects the inside. <<"The reasons for multiple layers of material frequently include reducing the transmission of heat and cold, but the aim of insulating the structure is not solely a technical one.....creating not only insulation but a notable isolation—>>Riley, T: Light Construction, p. 16.>> As is evident in this quotation

una combinación tóxica de deseo y repulsión hacia lo práctico y que es "snobs". La Sra. F. se imaginaba pidiendo disculpas cuando invitara a sus amigos: Por favor, disculpe el portero y el nombre tonto del edificio. Por favor, disculpe el jardín zen y el cine y las cabañas de la azotea. No soy yo. Es una inversión. Voy a estar aquí sólo por unos pocos años." Editor of The Observer. <http://www.observer.com/2009/real-estate/condo-shame-hipsters-hear-siren-song-shiny-well-priced-apartments?page=0>>>

Los condominios no tratan de parecer casas sino hoteles. Los interiores están hechos para borrar los signos de vida. Uno lo comprará, empezará a vivir y se irá sin dejar rastro. Conveniente como inversión y sano para la memoria que permanece limpia de recuerdos. El condo es como una habitación de hotel. Da igual quien sea la persona que durmió allí o si fue feliz o lo que hizo, el espacio quedará como estaba, los rastros borrados. En el camino a tu condo, los pasillos son como los de los hoteles. En cada pasillo hay de veinte a treinta puertas, es difícil de encontrar la tuya, que sólo se identifica por un número. Gran parte de los apartamentos están vacíos (la gente compró porque por trabajo vivían entre dos ciudades o sólo como una inversión), no se sabe lo que está detrás de cada puerta, es un lugar fantasma. Los condos aparecen como una máquina, a menudo de lujo. El problema del espacio-máquina es que los ritmos y los ciclos no son los propios sino que están forzados por algo externo, normalizados. Pero el orden del lugar donde uno vive debería venir de la lógica de la vida propia. La vida de cada uno, se estabiliza gracias al caos, es decir a las emociones humanas, y éstas están bloqueadas en los condos.

La definición legal del co-op, como una propiedad personal, se extiende a otros campos fuera del jurídico. Si el co-op es personal como lo es la ropa. La ropa raramente es una inversión (puede serlo si se vende como "vintage", pero es difícil ponerle precio) es demasiado personal para ser intercambiable. Lo mismo puede decirse de una casa. Lo singular es algo que te va bien mientras que el lujo está dictado con normas externas. La personalidad es algo con un carácter singular. Muy diferente de lo exclusivo, que es especial

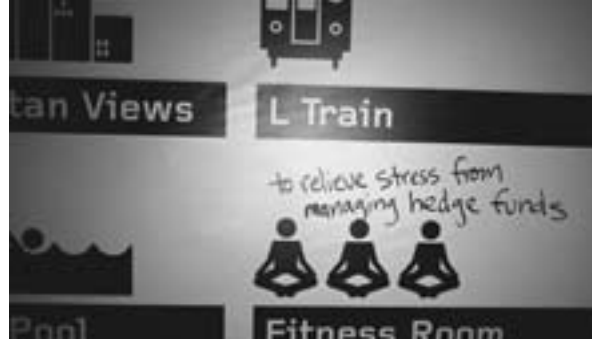
porque sólo algunos pueden adquirirlo. Lo singular es el resultado de ciertas circunstancias, no puede ser generado, sucede. Aquí está la diferencia entre algo singular y algo de lujo.

Piel o fachada. Al exterior de los edificios se le llama fachada o la piel, a menudo, ésta última erróneamente. Fachada se refiere a cara (como en facial) y ésta a persona. La palabra "cara" referencia la imagen de la persona y no la del animal. Fachada es sobre el carácter y sus gestos, elementos significativos de un edificio. Un típico edificio co-op tiene una fachada, una superficie vertical frontal; un condo tiene algo que cubre todo el volumen, como piel.

La piel es una superficie que envuelve todo el cuerpo o volumen. La piel es natural, estructural y continua, (cuando se rompe hay una herida). La piel no solo se refiere a los seres humanos, sino también a los animales. La ropa no es natural, estructural ni continua, viene asociada a la persona. En público se lleva es ropa, por tanto la falta de "ropa" podría referirse a la no-interacción con los demás de forma cívica. El hablar de "la piel" en un edificio podría ser una metáfora de la cueva físicamente, como lugar de protección del tiempo y el peligro pero también existencialmente como el lugar de aislamiento: sólo los hombres no civilizados viven en cuevas.

El condo es una clase especial de cueva. La piel del condo, no se refiere a animadad sino a la falta de humanismo. La llamada "piel" no es la capa elegante, de ajuste perfecto y estructural alrededor de un organismo. La piel de los condos está separada del interior, no es estructural y no tiene función alguna. La llamada "piel" es simplemente un sobre. Los condos no es que estén desnudos, es que no tienen piel, muestran las entrañas de los tuberías, sistemas eléctricos...

En condos, a lo que se llama "piel" es algo separado del interior y el nombre es inapropiado, ya que una piel artificial no es piel. La "piel" del condominio es el equivalente de una persona que lleva puesto un abrigo de piel. O para continuar con la comparación entre el condo y el condón, la piel de los condominios es una funda de látex.



(also taken from Angel Borrego Cubero, Arquitectura Espía) layers are not only for insulation but an element for isolation.

Street-less city. In a street-less city every activity has its place, there is no confusion, things are in order. The attraction of the isolated high-rise goes hand in hand with the fear of the streets. Street-less follows to the extreme the logic that buildings in New York are fascinating but streets are simply dirty. One can define a city by dividing it into two parts: the order and the dirt, or the buildings and the streets. Streets are dirty, chaotic and are therefore scary and dangerous; they are a threat to one's integrity. Buildings are under control and therefore in order. The condo is a way to celebrate this separation turning it into a monstrosity. By removing the street, condo areas remove the life of a city. Downtowns are constructed as an amenity for restaurants and entertainment. They have only commercial exchange, not public life or congregation of community: no political force, no street life, just street appearance.

The benefit of construction in capitalism is that private property generates and maintains public space such as the streets and alleys or the neighboring Parks, in the form of: privately owned/publicly used spaces. Besides this default effect, construction control in capitalism should be one that insures there is enough public space, such as parks. This is not happening in condos to any degree. There may be negotiations with the city to provide public parks in exchange for a disfigured skyline and stolen light and space, but the parks don't have grass. In the "public park" around a condo nothing much public happens. There may be some greenery, but so reduced in space that it loses any character of a park. A park is a place for wanderers, flâneurs who stroll without a defined purpose and destination. This is exactly the definition of life: a journey unknown in content and duration. Is the popularity of the condo any surprise? Most people recoil from this idea of a lack of predictability in human life and prefer to live under a fantasy of controlling the uncontrollable: death. Condos choose overprotection; the effect is total numbness. The condos lack the element that makes a city a city: the street. In exchange, they steal one of the

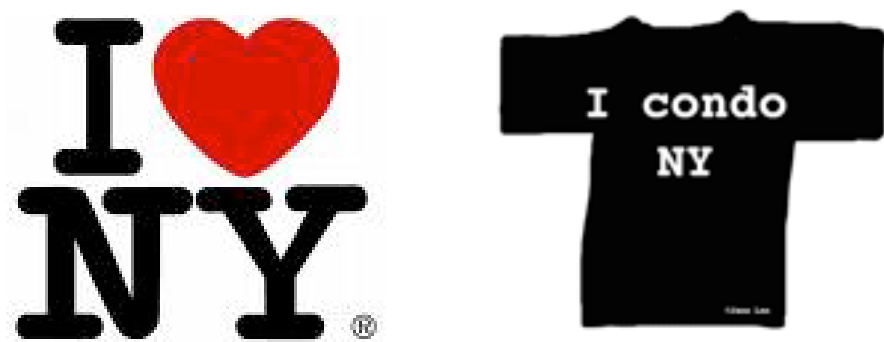
most valuable visual aspects of a city: the sky. Condos are what they look like: cages with a view. The people inside are birds with no desire to fly away.

PART IV-What is behind current developments?

I Love NY. The "I (love) NY" logo was designed by graphic artist Milton Glaser in 1976 and first used in 1977. The logo was developed to promote tourism in New York State. The logo is a registered trademark, with all rights owned by the Empire State Development (ESD) agency. ESD is an organization that helps businesses start, expand, and relocate within New York State: the highest level of assistance and service to businesses in order to encourage economic investment and prosperity in New York State.

The logo was rapidly imprinted on T-shirts. The T-shirt is automatically associated with the I Love New York logo. The use of the T-shirt is not random, the physicality of the T-shirt reinforces the concept of the logo. The heart in I Love New York falls more or less over the heart of the person wearing the shirt, strengthening the painted heart with a real beating heart. The skin in contact with the fabric of the shirt wants to give a sense of engaging with the City of New York, as skin engages with the fabric of the t-shirt. The Seventies were the time of the sexual revolution; something worn over the body is a reference of physical love. To simply wear a shirt with a logo is a participatory act that refers to, contributes to, and is a part of, something great: a universal love. A city is the sum of many beats. This is the time when the city is seen as a heritage of humanity and not just of those who live there. New York establishes itself as a city with open arms to all who wear its t-shirt. To wear an I Love New York T-shirt is to wear the city.

All these readings of the I Love New York logo have something in common: the heart is the icon of love, however, the inclusion of a heart in the I Love New York logo wasn't an engagement in cultural, intellectual or peace-seeking activities, as one might think, but an effort to promote an economical revitalization. At the time the logo was commissioned, New York City was



La piel o fachada tiene un significado diferente si uno mira al edificio de forma frontal o en sección. Dado que la fachada de un edificio es su cara, el lugar donde se muestran muchas cualidades, un edificio con la piel, pero sin fachada no tiene carácter. Si hacemos un corte transversal del edificio, la piel y la ropa (ropa equivalente a la fachada) son similares, la piel es sólo una capa más, como la parte marrón de la cebolla que protege el interior. <<"Las razones para múltiples capas de material, frecuentemente incluyen reducir la transmisión de frío o calor, pero el objetivo de aislar la estructura no es sólo uno técnico....aislamiento por protección sino por incapacidad de relacionarse con el exterior" Riley, T: Light Construction, p. 16., cita también apropiada de Angel Borrego Cubero, Arquitectura Espía>>

Una ciudad sin calle. En una ciudad sin calle, cada actividad tiene su lugar, no hay confusión, las cosas están en orden. La fascinación por el rascacielos es parte del miedo a la calle. En Nueva York los edificios son fascinantes pero las calles son simplemente sucias. El condo sigue esta lógica hasta el extremo. Se puede definir una ciudad dividida en dos partes: los edificios y las calles; el orden y lo sucio. Las calles están sucias y son caóticas, dan miedo, son una amenaza para la integridad. Los edificios están bajo control y por lo tanto en orden. El condo es el monstruo que celebra esta separación. Al eliminar la calle, se eliminan las zonas de vida de la ciudad. Centros de ciudades ficticios se construyen en las zonas de condos, sólo tienen actividad comercial, restaurantes y locales de entretenimiento. En ellos no hay vida pública, relación de comunidad con fuerza política, no hay vida en la calle, ya que hay sólo apariencia de calle.

En el capitalismo la construcción ofrece una oportunidad a la vida pública: la propiedad privada genera y mantiene el espacio público como la calle o los parques. La fórmula es espacio de propiedad privada pero de uso público. Esto no está ocurriendo en los condominios a la escala que debería. Hay negociaciones con el ayuntamiento para la provisión de parques públicos. A cambio de la línea del horizonte que arrebatan a la ciudad, las inmobiliarias deben construir espacio público, parques. Los parques alrededor de los

condos a pesar de ser "públicos" no tienen nada de público ni de parque. Hay alguna materia verde, pero los parques no tienen césped ni espacio, son más bien un anillo alrededor del condominio, un carril parque. Son tan reducidos de espacio que carecen del carácter de un parque. Un parque es un lugar para aquellos que deambulan "flâneurs" sin un propósito claro ni destino. Esto es exactamente lo que define la vida: un viaje desconocido en contenido y duración. Se entiende que los condos sean tan populares, la mayoría de la gente no puede soportar la falta de previsibilidad y anhelan la ilusión de control sobre la muerte que es incontrolable. Los condos eligen la sobreprotección, el efecto es el entumecimiento total. Los barrios de condos no tienen ni calle ni cielo públicos. Los condos son lo que parecen: una jaula con vistas. Los que viven en ellos pájaros sin ganas de volar.

PART IV. ¿Qué está detrás del Condo? I Love NY

El logo: "I (love) NY" fue diseñado por el artista gráfico Milton Glaser en 1976 y utilizado por primera vez en 1977. El logo se encargó para promover el turismo en el Estado de Nueva York. El logo es una marca registrada, la agencia del Empire State Development (ESD) es dueña de todos los derechos de propiedad. ESD es una organización que ayuda a las empresas a iniciarse, ampliarse y establecerse en todo el Estado de Nueva York. Su fin es el de fomentar la inversión económica y la prosperidad en el Estado de Nueva York. El logo enseguida se puso en una camiseta hasta el punto que la camiseta está mentalmente asociada al logo. El uso de la camiseta no es aleatorio sino que refuerza el concepto del logo; lo conceptual se intercala con lo físico. Al ponerse la camiseta, el corazón del "I (love) NY" cae más o menos sobre el corazón de la persona que lleva la camiseta puesta, reforzando el corazón pintado con los latidos reales del corazón. La piel en contacto con el tejido de la camiseta quiere ser una metáfora de la falta de distancia entre una persona con la ciudad de Nueva York. Los setenta eran la época de la revolución sexual, el amor en la camiseta, algo que va sobre el cuerpo es una referencia al amor físico. El solo hecho de llevar puesta una camiseta con un logo es un acto participativo que se refiere al contribuir y



thought of as a undesirable city because of crime. In the 1990's the city was cleaned up and made desirable for tourists; but the city was hit by a terrorist attack in 2001, and the logo was revived. In the early 2000's New York city became desirable to tourists, not only for its attractions but also for an economy marked by the decline of the dollar. Crime, the main enemy of the city for visitors, also appears to be in decline. In 2008 hotels and prisons were overbooked.

Developers and Real State Strategies. Crime concentration and relocation inside buildings. Once an area is targeted for real estate development, it is going to be developed sooner or later. The length of the transformation varies from a few years to several generations. During the transition from undeveloped to fully developed a few get rich, most get hurt.

Bringing crime into the area was a basic strategy to enrich developers. A more sophisticated and perverse strategy consists on a two-fold approach: simultaneously cleaning the streets of crime and bringing crime into the buildings targeted for speculation. On developed blocks, it is necessary to keep the new tenants of luxury or renovated buildings safe in a formerly high risk area. At the same time, it is beneficial to bring crime into the buildings targeted for speculation in order to reduce property values so they may be purchased inexpensively by developers. In a city, buildings rank second to streets as crime sites.

"I Love New York" - I Condo NY. The myth of New York as a city at the forefront of progress, a center for artists and intellectuals goes hand with hand with its other reality: a city of social divide and racial discrimination. New York City buildings are iconic symbols of the lack of value given to the life of the individual in favor of building an empire of money. Now with a wave of new construction that covers every centimeter of public space, empty lot or warehouse available in the city, the notion of "I Love New York" is passé. Now is not the time to love New York, but to purchase it as an investment. The real love for New York behind the "heart" is apparent; to be accurate, the logo "I Love New York" should be changed to "I condo NY."

Nueva York 2007-Madrid 2009

Jana Leo is an artist with a PhD in Philosophy and a MA in Architecture. An artist who works with photographs, video, text Leo is best known for projects that last for long time and are extended into different media and materialized in different forms. Leo's work started with self-portraits and focus on public and intimate dimensions of things working mostly with subjects that she is personally involved in or witnessing. Leo has shown in MNCARS in Madrid and the ICP in New York. A professor at Cooper Union, from 2000-7, in 2008 Leo started *Fundacion MOSIS- Modelos y sistemas; Arte y Ciudad* www.fundacionmosis.org Leo was born in Madrid in 1965, currently, lives in between Madrid and New York.

I condo New York is a reaction to the change in New York City that I experienced closely when living in that city between 1997 and 2007. The last few years, nearly every day I crossed the Williamsburg Bridge to meet with Simon. It was during these walks that we decided to do a joint project. The previous work, *Rape New York* addresses the impact that "moving" and a neighborhoods gentrification have on one individual. The book *Rape New York-A Story of a Rape and an Examination of the Culture of the pubic Predation* was published by Book Works in London in 2009 and by Feminist Press in New York in 2011.

formar parte de algo grande, un amor universal. Una ciudad es la suma de muchos latidos. Este es el tiempo en el que la ciudad se entiende como un patrimonio de la humanidad y no de los que viven en ella. Nueva York intenta consolidarse como la ciudad que tiene los brazos abiertos a todos los que la quieran "llevar puesta".

Cualquiera de las lecturas tienen algo en común: el corazón es un icono del amor, sin embargo la campaña "I (love) NY", no trataba de lanzar un mensaje de amor universal basado en la tolerancia racial, religiosa e ideológica ni tampoco trataba de afianzar un compromiso con las actividades culturales, intelectuales o de paz, como podría pensarse con la imagen del "corazón". "I (love) NY" es una campaña de revitalización económica. En el momento que el logotipo se encargó, 1977, Nueva York fue considerada como una ciudad no deseable a causa de la delincuencia. En la década de 1990 la ciudad se limpió y empieza a ser de agrado para los turistas. Cuando la ciudad sufrió un ataque terrorista en 2001, el logo fue utilizado de nuevo. En los dos mil, la ciudad de Nueva York es destino de turistas, no sólo por sus atractivos, sino también para su economía en baja por la caída del dólar. La delincuencia, el enemigo principal para los visitantes de la ciudad parece estar en declive también. En 2008, los hoteles y las cárceles tienen un exceso de ocupación.

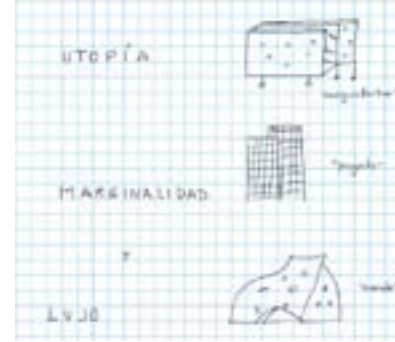
La concentración de la delincuencia y su reubicación dentro de los edificios, son estrategias de las constructoras y las inmobiliarias. Una vez que un área está destinada a la promoción inmobiliaria, se va a reconvertir tarde o temprano. La duración de la transformación varía de unos pocos años a varias generaciones. Durante la transición, una gran mayoría sufre de distintas formas, pierde su casa o su vida, unos pocos se hacen ricos.

Atraer la delincuencia a la zona era una estrategia básica para bajar el valor del terreno que se vende a bajo precio y enriquecer a las constructoras e inmobiliarias. Una estrategia más sofisticada y perversa consiste en un doble enfoque: por un lado, se limpian las calles de delincuencia y por otro se atrae la delincuencia a los

edificios que van a ser destinados a la especulación. Es necesario que los residentes de los nuevos edificios de lujo, bloques ya convertidos como condos se sientan seguros pues si no no comprarían en una zona que fue de alto riesgo. Los condos se acordonan y las calles se patrullan e iluminan haciéndose seguras. Al mismo tiempo, se atrae la delincuencia en los edificios objeto de la especulación, a fin de que los inquilinos se vayan y de reducir el valor de la propiedad para que puedan ser adquiridos a bajo costo por las constructoras. Los edificios son el número dos en el ranking de los lugares de la delincuencia en la ciudad de Nueva York.

"I (love) New York" -: I condo NY". Nueva York un mito de una ciudad a la cabeza en el progreso, un centro de relación del arte y la intelectualidad es también la ciudad de la diferencia social y la discriminación racial y sus edificios son los iconos de la falta del valor que se da a la vida del individuo a favor de la construcción del imperio del dinero. Ahora con la nueva ola de construcción que cubre cada parcela de espacio público, descampado o nave accesible de la ciudad, la cuestión del amor a la ciudad ni se menciona, no se trata de amar a Nueva York, sino de comprarla como inversión. El verdadero amor a una ciudad que el corazón del "I (love) NY" parece dar a entender es sólo aparente, el logo "I (love) NY" para ser correcto se debería cambiar a "I condo NY".

Nueva York 2007-Madrid 2009



Simon Lund is an American born photographer and filmmaker living in Madrid. He studied at The Art Institute of San Francisco and received a BFA from The School of the Art Institute of Chicago. He has published five books of photography which are represented by Printed Matter in New York. He has also made around twenty short films which have recently been screen as programs at the Filmoteca Espanol and Anthology Film Archive. He is currently editing a feature documentary for the architect Angel Borrego and completing a portfolio of pictures of the cemeteries of Madrid.

The project of the photographs for I Condo New York started when the industrial lot outside Simon Lund's apartment window went under construction for a condominium building blocking his panoramic view of Manhattan in 1996. He documented the process of a number of buildings going up and chipping away his sunlight over the course of 10 years with a 35mm movie camera and with 120mm panoramic still camera from his roof and other points of dramatic change in the city. The result are the photos in this book and the short film "The Disappearing View". You can see the film at www.simonlund.com

Jana Leo nacida en Madrid en 1965, vive desde 1997 entre Madrid y Nueva York. Jana Leo es una artista con un doctorado en Filosofía y master en Arquitectura. Como creadora trabaja con fotografías, videos, textos, documentación, instalaciones de arte y espectáculos. Leo es la autora del ensayo literario: *El Viaje sin Distancia-perversiones del tiempo y el espacio y el dinero ente el límite en la cultura contemporánea*. publicado por CENDEAC; Murcia en 2006. Su trabajo se reconoce por tratarse de proyectos largos que se materializan en diversas disciplinas. Formalmente, Leo traspasa la clasificación de géneros y disciplinas. Trabaja con autorretratos y/o con temas que la afectan personalmente o que presencia. Ha expuesto en lugares como el MNCARS en Madrid y el ICP de Nueva York. Profesora en Cooper Union, entre 2000-2007, Leo comenzó en 2008 con la *Fundación Mosis, Modelos y Sistemas, Arte y Ciudad* www.fundacionmosis.org.

"I condo New York" es una reacción al cambio que de ciudad de Nueva York, al experimentarlo de cerca entre el 1997 y el 2007. De ellos, los últimos años, casi cada día cruzaba el puente de Williamsburg para reunirme con Simon, así surgió un proyecto conjunto. El trabajo anterior, Rape New York aborda el efecto que los fenómenos de "moving" y reconversión de barrios tienen sobre un individuo. El libro *Rape New York. A Story of a Rape and an Examination of a Culture of Predation* lo publicó Book Works en Londres en 2009 y se puede comprar en www.amazon.com.

Simon Lund nacido en Seattle en 1974 es un fotógrafo y director de cine que vive en Madrid. Estudió en el Instituto de Arte de San Francisco y recibió un BFA de la Escuela del Instituto de Arte de Chicago. Fue miembro de Tim Rollins KOS para el internacional de 1992 Carnegie, ha publicado cinco libros de fotografía que están representados por Printed Matter en Nueva York. También ha realizado una veintena de cortometrajes que han sido exhibidos en la Filmoteca Española y en la Anthology Film Archive. En la actualidad está editando un documental para el arquitecto Ángel Borrego y completando un portfolio de fotos de los cementerios de Madrid.

Las fotografías que ahora se publican en *I Condo New York* comenzaron cuando la parcela industrial que veía desde la ventana de su apartamento neyorkino se empezó a ocupar con un edificio de condominio bloqueando la vista panorámica de Manhattan en 1996. A partir de entonces y a lo largo de diez años, documentó con una cámara de cine de 35 mm y con cámara panorámica de 120 mm, el mismo proceso primero solo desde su tejado y luego desde otros puntos de cambio en la ciudad de otros tantos edificios que impedían las vistas y la luz. El resultado son las fotos de este libro y el cortometraje *The disappearing View* (las vistas desapareciendo). www.simonlund.com



A Document of the Drastic Transformation of the
City of New York by Simon Lund

Un documento de la drástica transformación de la
ciudad de Nueva York de Simon Lund







2002
2008













2002
2008







2002
2008

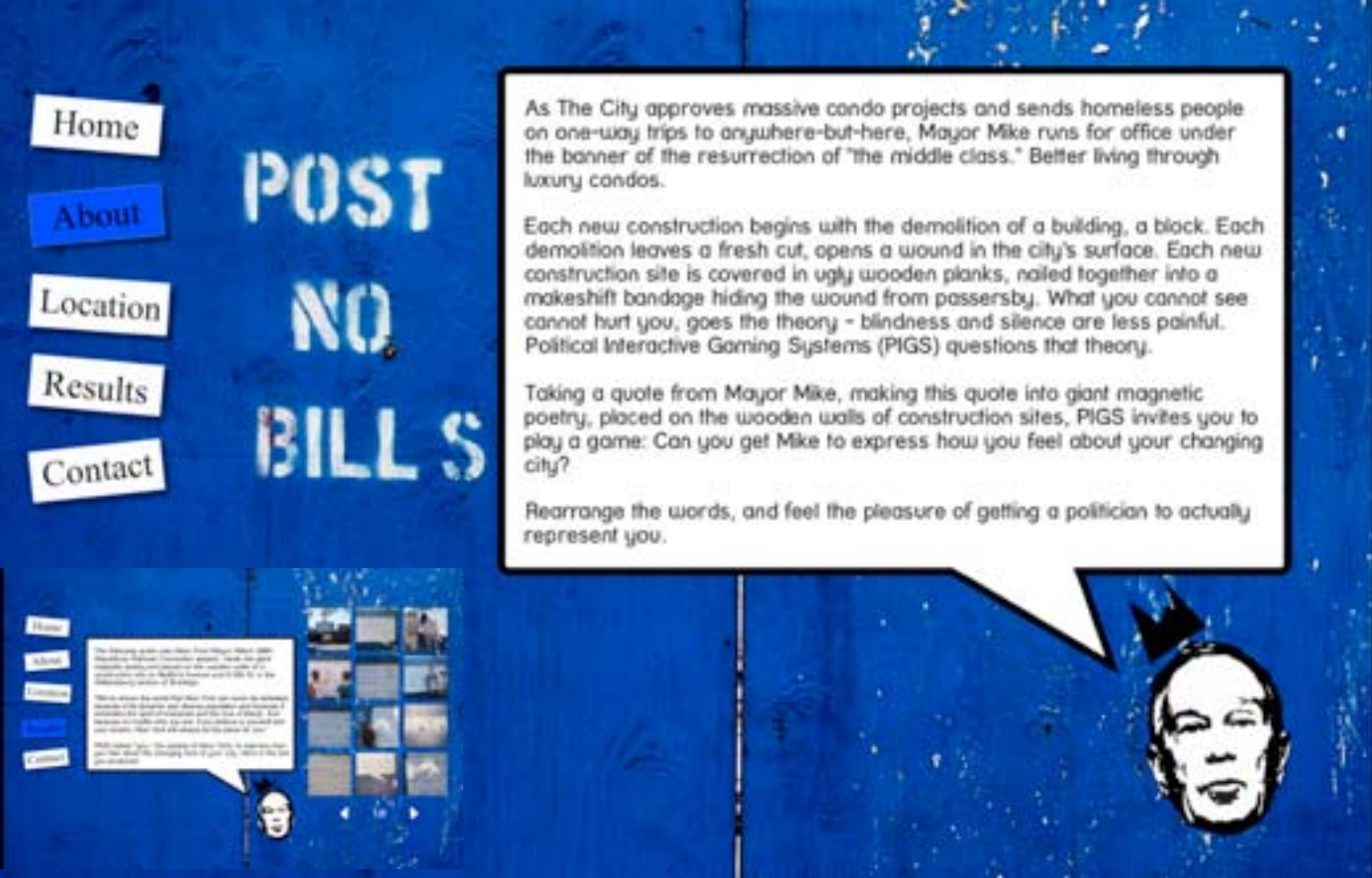


4 6

4 7







“New York will always love you.” / “New Yorkek beti maiteko zaitu” (<http://www.pigsplay.com>). Condoak egiteko proiektu ugari onartu eta etxegabeak edonora-hona-izan ezik joateko noranzko bakarreko bidaian igorrita, Mike alkatea “klase ertainaren” berpizkundearen banderaren pean aurkeztu da kargurako. Bizitza hobea luxuzko condoen bitartez.

Eraikuntza bakoitza aurreko eraikina eraistearekin hasten da. Eraiste bakoitzak ebaki egin berria uzten du, zauri bat irekitzen hiriaren azalean. Eraikitzekoa den orubeak elkarri iltzatutako zurezko ohol itsusiz inguratzen dute, oinezkoei zauria ezkutatzien dien behin-behineko benda baten gisa. Ikusten ez duen begiak ez omen du minik, itsutasunak eta isiltasunak min gutxiago egiten dute. *Political Interactive Gaming Systems* (PIGS) taldeak esapide hori zalantzan jartzen du.

PIGS taldeak Mike alkatearen aipu bat hartu eta poesiarako ohol magnetiko erraldoia bihurtzen du, orubeetako oholezko hesien gainean jarrita; gero, jolas batean parte hartzera gonbidatzen zaitu: Mikeri esanaraz diezaiokezu nola sentitzen zaren hiri berria dela eta? Alda ezazu hitzen ordena eta izan ezazu politiko bat zu benetan ordezkatzera behartzeko plazera.

PIGS, *Political Interactive Gaming Systems* Adeola Enigbokan eta Tracee Worley, artistak.

“New York will always love you.” / “Nueva York siempre te amará” (<http://www.pigsplay.com>). Al aprobar proyectos masivos de condos y traer a los vagabundos a ninguna ota parte sino aquí, Mayor Mike se presenta a la administración de la ciudad bajo la bandera de la resurrección de la “clase media”. Mejor vida a través de condos de lujo.

Cada construcción empieza con la demolición de un edificio. Cada demolición deja un corte fresco, abre una herida en la superficie de la ciudad. Cada edificio en construcción está cubierto de placas de madera clavadas entre sí como si fueran tiritas que tapan la herida abierta a la vista de los transeuntes. “Ojos que no ven corazón que no siente”, es el dicho- la ceguera y el silencio son menos dolorosos. *Political Interactive Gaming Systems* (PIGS) cuestiona ese dicho.

Tomando una cita de Mayor Mike, y convirtiéndola en un papel magnético gigante para poesía, este se coloca sobre los vallas de madera tapando la construcción. PIGS te invita a jugar: puedes hacer que Mike exprese lo que sientes sobre la nueva ciudad. Cambia el orden de las palabras y siente la satisfacción de que un político realmente te represente.

PIGS *Political Interactive Gaming Systems*, Adeola Enigbokan and Tracee Worley, artists.

I CONDO NEW YORK

An inquiry on Love, Architecture and Ownership
by Jana Leo

PART I- Introduction: Why Condo?. The American Dream of Home / From the single-family house to the couple-condominium-apartment/ Condo-Condom -/ Your couple is the adventure.

PART II- Condos and Co-ops, two forms of ownership. What is a condo? / Control in co-ops and condos / An investment or a house for living / Withdraw / “L” Line. “L” de Love. The suburbanization of the city.

PART III- The architecture of Condos and Co-op Unnoticed / Renderings / Personal property / “Condo shame”/ Skin-facade / Street-less city.

PART IV- What is behind current developments? I (Love) NY / Developers and Real State Strategies. Crime concentration and relocation inside buildings / I (Love) NY -I Condo NY.

Una teoría sobre el amor, la arquitectura y las formas de propiedad de Jana Leo

PARTE I-Introducción ¿Por qué condo? El sueño americano del hogar / De la casa unifamiliar al apartamento para la pareja / Condo-Condom. Amor bajo control / Tu pareja es la aventura.

PARTE II-Condos y Co-ops, dos formas de propiedad ¿Qué es un condominio? / El control de las zonas en cooperativas y condominios / Una inversión o una casa para vivir / Retirada / “L” Line. “L” de Love / La suburbanización de la ciudad.

PARTE III-La arquitectura de Condos y Co-ops. Pasar desapercibido / El Render / Bienes personales / “Condo shame”/ Piel o fachada / La ciudad sin calle .

PART IV- ¿Qué está detrás del Condo?“I (love) NY” / La concentración de la delincuencia y su reubicación dentro de los edificios / “I (love) NY” -I Condo NY.

Un documento de la drástica transformación de la ciudad de Nueva York de Simon Lund

