

# Hotel Business Class Insurgentes

Universidad Nacional Autónoma de México  
Facultad de Arquitectura, Ciudad Universitaria.  
Taller Max Cetto



Tesis que para obtener el título de Arquitecto presenta:  
Campos Calero Adrián Jesús

Sinodales:

Arq. Humberto Ricalde González

Arq. Ada Avendaño Enciso

Mtra. en Urb. Fabiola del Carmen Pastor Gómez

México DF, Enero 2010





Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



**Dedicatoria:**

A todos los que creyeron en mi & a JC aka "Chayanne".

**Agradecimiento:**

A mi padre por su apoyo en la búsqueda de mi camino.

A mis maestros por sus enseñanzas, en especial a Fernando González Gortázar.

## Introducción

El presente trabajo se inscribe dentro de una serie de propuestas urbano-arquitectónicas que tienen como objetivo principal plantear alternativas para la regeneración de entornos urbanos dentro de la ciudad, siendo el Distrito Federal el caso de estudio.

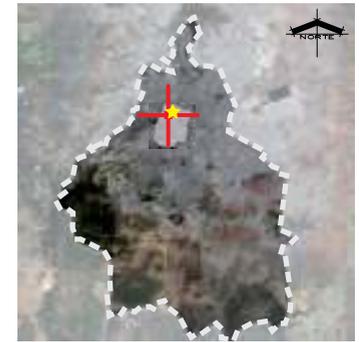
Para este objetivo se ha determinado que el área de intervención estará contenida por un límite específico: el Circuito Interior.

La idea rectora de cada uno de los estudios y propuestas tiene como premisa el aprovechar la infraestructura existente con la que cuenta la ciudad y plantear soluciones que ayuden a potenciar nuevos usos y actividades dentro de las zonas específicas de intervención.

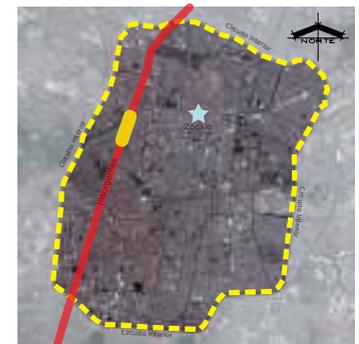
Este trabajo de tesis se localiza sobre una de las más importantes vialidades en la ciudad, la Avenida de los Insurgentes, en el tramo comprendido entre el Paseo de la Reforma y Avenida Chapultepec (Glorieta de los Insurgentes)

Cabe mencionar que mi investigación es una continuación a una serie de trabajos previos realizados hacia el sur sobre la misma Avenida.

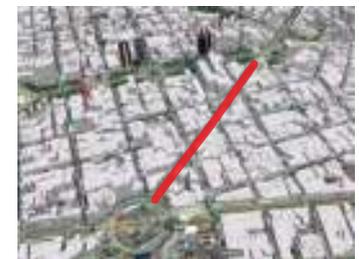
Todo el trabajo realizado está apoyado por una serie de conceptos desarrollados por el Arq. Humberto Ricalde y la Arq. Ada Avendaño para realizar estudios urbanos completos e integrales en las ciudades.



Distrito Federal



Circuito Interior



Área de estudio

# Índice

## Introducción

### I.- ESTUDIO MORFOLÓGICO URBANO

Ubicación: Actividades, radio de influencia y servicios próximos . . . . .	1
Morfología: Traza urbana, edificación y uso de suelo . . . . .	2-9
Forma: Perfiles urbanos: ritmos, horizontalidad, proporción . . . . .	10 11
Color: Materiales de la forma urbana . . . . .	12 13
Lotificación: Áreas, lotes y altura de los edificios . . . . .	14-16
Normatividad: Leyes de desarrollo: SEDUVI, INBA . . . . .	17
Edificios Catalogados: Lineamientos: SEDUVI, INBA. . . . .	18
Uso actual + Estado físico + Disponibilidad: Situación actual . . . . .	19 20
Terrain Vague: Edificios   Espacio   Áreas indefinidas y sin límites determinados . . . . .	21 22
Flujos Vehiculares & Peatonales: Direcciones y movimientos dentro del área de estudio . . . . .	23 24
Transporte: Medios de traslado y movimiento de personas . . . . .	25
Nodos: Intersecciones y puntos de conflicto . . . . .	26 27

# Índice

## II.- APROXIMACIONES DESDE LO URBANO + PAISAJISTICO.

Introducción . . . . .	28
Pattern 1: Escala . . . . .	29
Pattern 2: Espacios ajardinados . . . . .	29
Pattern 3: Pérgolas . . . . .	29
Pattern 4: Bordes . . . . .	30
Pattern 5: Patios . . . . .	30
Pattern 6: Cobertizos . . . . .	30
Pattern 7: Puntos focales . . . . .	31
Pattern 8: Agua . . . . .	31
Pattern 9: Ornamentación . . . . .	31
Pattern 10: Contenedores . . . . .	32
Pattern 11: Materiales . . . . .	32
Pattern 12: Equipamiento urbano . . . . .	32
Diagnóstico Urbano . . . . .	33 34
Propuesta Urbana: Plan maestro, propuesta y ejemplos . . . . .	35-39

# Índice

## III.- INTERVENCION PUNTUAL.

Elección del predio: Análisis y propuesta . . . . .	40
Edificio Hanhausen: Antecedentes e historia . . . . .	41
Edificio “Seguros Azteca”: Memoria descriptiva y planos. . . . .	42-51
Reciclaje arquitectónico: Análisis de estado actual, propuesta de consolidación y postura hacia el edificio . . . . .	52-53
Propuesta #1: Memoria descriptiva: Oficinas & Comercio [ Uso mixto] + Estacionamiento anexo . . . . .	54-75
Análogos: Introduccion, Seeko’o Hotel, The Quincy Hotel by Ong & Ong, City Express en México . . . . .	76-79
Propuesta # 2: Memoria descriptiva: City Express + Uso mixto [ espacio rentable con uso comercial] . . . . .	80-102
Instalaciones: Sanitaria, hidráulica y eléctrica . . . . .	103-121
Estudio de factibilidad económica . . . . .	122-132
Conclusiones . . . . .	133 134

## III.- BIBLIOGRAFIA.

## Ubicación

El estudio está realizado en un tramo de la Avenida de los Insurgentes; que está delimitada al Norte por su intersección con el Paseo de Reforma y al Sur con la Avenida Chapultepec (Glorieta).

Algunas de sus características principales son:

- + Tener 1 kilómetro de longitud.
- + Estar contenido por 2 grandes nodos urbanos [ Reforma y la Glorieta].
- + Ser una vía primaria y contar con un sistema de transporte de gran importancia para la ciudad: MetroBUS.
- + Dividir la Colonia Juárez en dos segmentos opuestos: la Zona Rosa y la Zona Habitacional [ anteriormente residencial -siglo XIX-].
- + Ubicación céntrica y favorable respecto a la ciudad.

Por ello puede afirmarse que la zona de estudio actualmente se encuentra en una posición favorable para proponer alternativas que incentiven su regeneración debido a que cuenta con una infraestructura urbana sólida y una ubicación cercana (10 cuadras máximo) a servicios como: centros comerciales, oficinas, escuelas, hospitales, mercados, áreas verdes, etc.

En la imagen satelital el círculo punteado en blanco indica una distancia de 700 mts a partir del centro en relación al area de estudio.

El color azul indica tiendas de autoservicio, mercados, tianguis, etc.;

El color amarillo señala los hospitales y servicios similares;

El color naranja señala las escuelas: primaria, secundarias y particulares;

El color verde corresponde a las zonas verdes: parques, jardines, etc.



Área de estudio



Servicios

## La morfología urbana

La morfología puede considerarse integrada por tres elementos: el trazado o plano de la ciudad, la edificación y el uso del suelo.

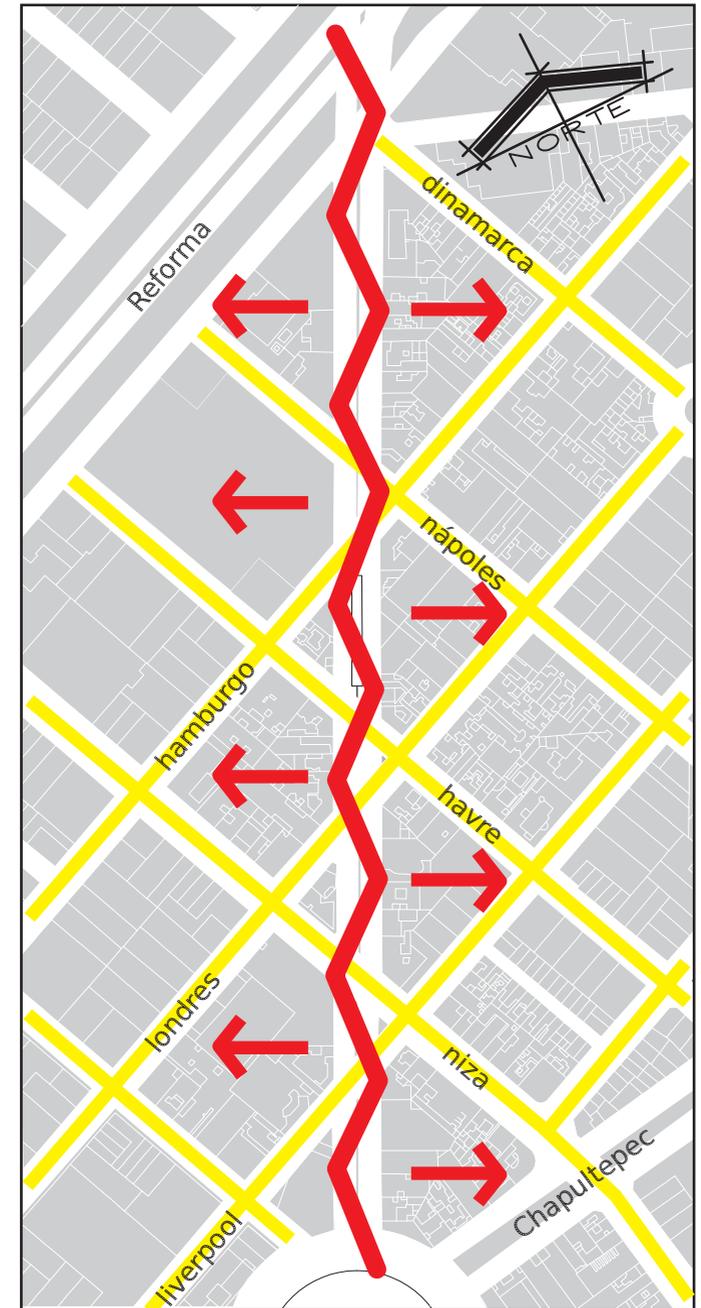
La traza urbana es el elemento más duradero del paisaje de la ciudad. El entramado refleja aspectos pertenecientes al pasado y a su evolución histórica que le dan su aspecto actual.

En el área de estudio la traza ortogonal está dispuesta de manera perpendicular al Paseo de la Reforma y ésta responde al crecimiento de la ciudad durante el siglo XIX.

A principios del siglo XX ante el crecimiento de la ciudad se crea la Ave. de los Insurgentes, su disposición oblicua al Paseo de la Reforma violenta la traza ortogonal existente dando como resultado una “rasgadura” en el tejido urbano que modifica el orden y la unidad existentes en esta zona de la ciudad, planeada en sus inicios como zona residencial para la alta sociedad Mexicana.

Ante esta importante modificación la zona va a sufrir una serie de transformaciones a través del tiempo de manera gradual y sustancial, creando un cambio no solo en el uso de suelo, sino también en la configuración de sus lotes dando como resultado la transformación del uso del espacio público y privado.

Esta modificación respondió al planteamiento de crear una ciudad cosmopolita fuertemente ligada a la modernidad en las grandes ciudades: las grandes avenidas para automóviles, grandes edificios acristalados y privatización del espacio alteraron la percepción del espacio urbano como lugar de interacción entre los individuos de esta nueva sociedad.





simbología:



"rasadura" en el tejido Urbano



Reticula ortogonal

## Traza urbana.

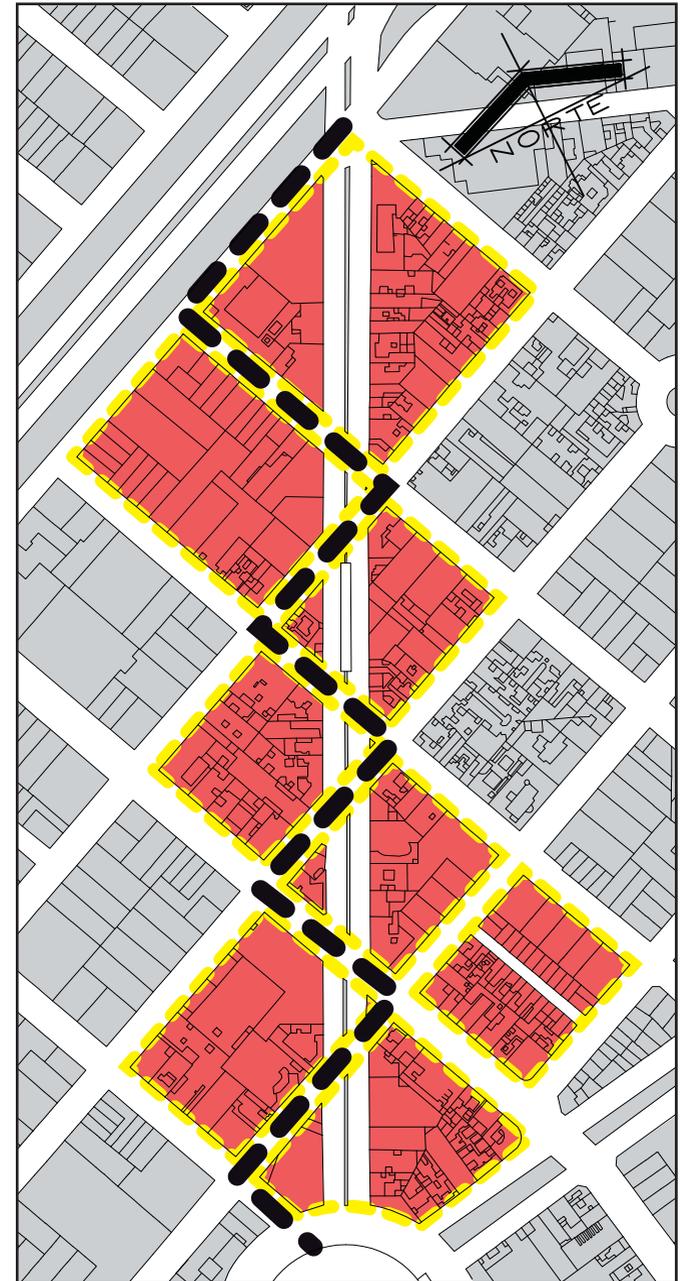
Al modificarse la trama ortogonal a principios del siglo XX [1921–1923] con la creación de la "la Vía del Centenario" [ hoy Insurgentes] podemos observar que algunas manzanas se cortan en diagonal, dando como resultado espacios remanentes en formas de triángulos.

Ante tal situación se crea una diferente lectura del espacio urbano debido a esta nueva forma "zig-zag" que modifica la anterior estructura de orden homogéneo, rítmico y ordenado.

Este seccionamiento o corte en la antigua trama reticular no responde a la lógica racional previa, al seccionar las cuadras se generan lotificaciones irregulares y de escasas dimensiones, el surgimiento de "islas" de difícil acceso o uso y en algunos casos quedan remanentes muy pequeños llegando a encontrarse áreas de hasta 4 m<sup>2</sup>.

Debido a esta situación particular y la falta de interés por resolver estas condiciones desde un principio puede afirmarse que nunca hubo un proyecto urbano para estos espacios, por lo cual aún hoy siguen siendo un tema complejo al proponer soluciones que ayuden a mejorar o resolver dicha problemática y como consecuencia se tiene una gran avenida con una normatividad tal, que no permite hacer una intervención a estos espacios.

El trazo de la Ave. Insurgentes modifico significativamente la estructura ortogonal de sitio, la lectura que podemos tener el día de hoy es de un zigzag que une todas estas cuadras en un nuevo tejido urbano



### Triángulo 1:

Debido a su pequeña dimensión la relación del triángulo con el espacio se percibe como un residuo en la configuración urbana.



### Triángulo 2:

La configuración es imperceptible debido a que en el predio hay una construcción ocupando todo el espacio del triángulo.



### Triángulo 3:

En este caso el espacio se percibe incompleto debido a las escasas dimensiones del triángulo.



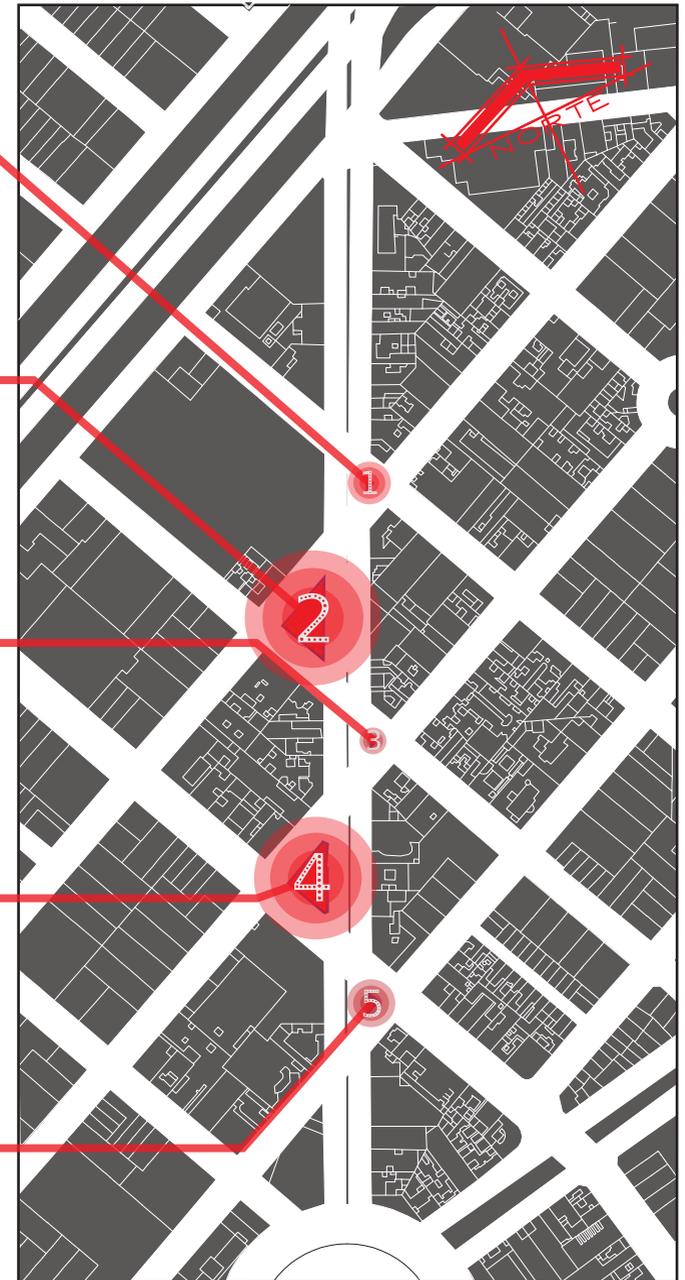
### Triángulo 4:

Este triángulo es el de mayores dimensiones, contiene 2 predios, que hacen difícil la percepción del corte en la trama ortogonal.



### Triángulo 5:

La configuración de este triángulo es más evidente debido al cruce de 3 vialidades importantes, creándose una importante apertura del espacio.



## Edificación.

Se refiere a perdurabilidad de los edificios, la cual es limitada, ya que con el tiempo pueden convertirse en ruinas y derribarse, o bien sustituirse por otros nuevos acorde con las necesidades urbanas. Los edificios de valor histórico o arquitectónico, merecen una atención especial debido a que que suelen mantenerse e incluso renovarse más allá de valoraciones económicas.

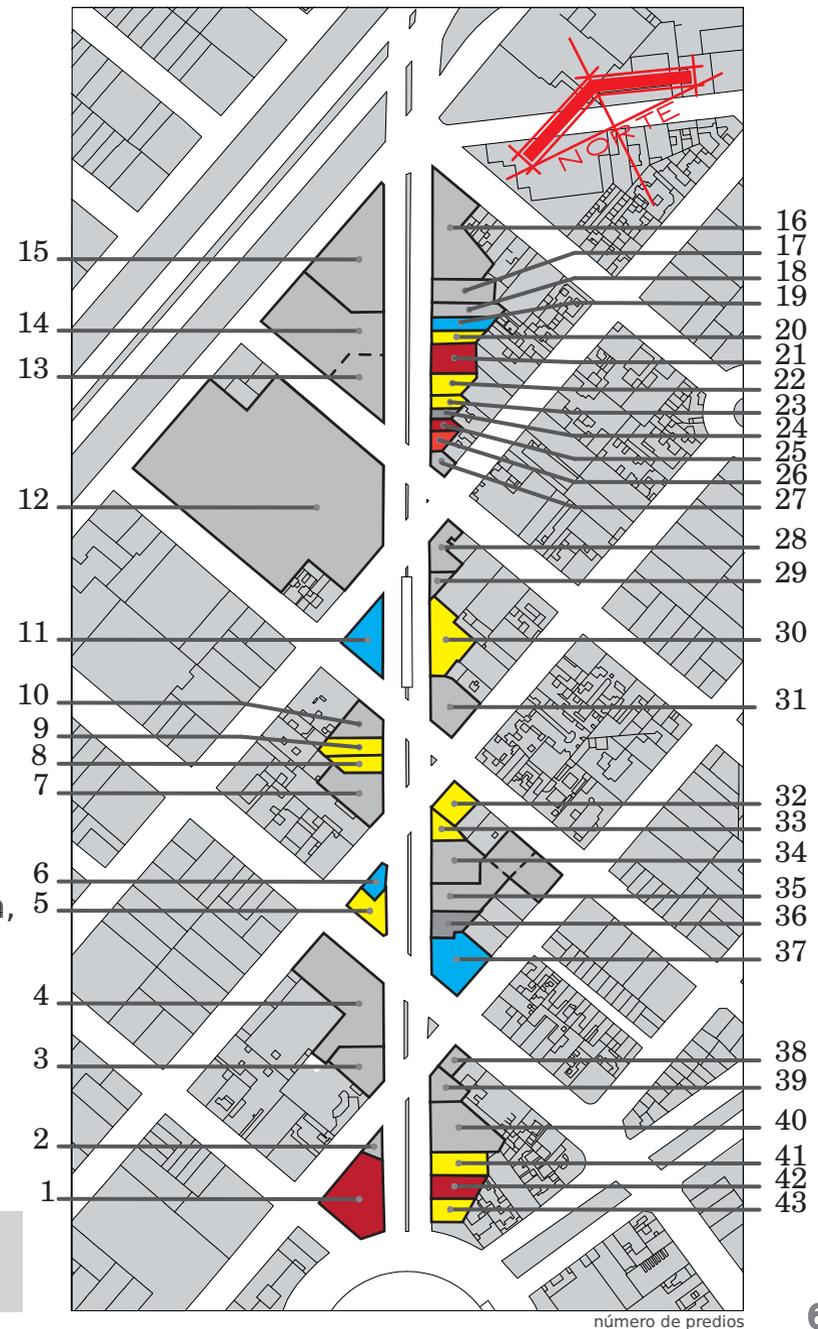
Los antecedentes que habían marcado esta zona de la ciudad como un área habitacional [ siglo XIX y comienzos del XX] con el tiempo se fueron modificando hasta encontrarnos con un heterogéneo uso del suelo.

Con la creación de Avenida Insurgentes se produjo una importante alteración en la zona. principalmente en el uso de suelo debido a su privilegiada ubicación y comunicación con el centro de la ciudad, transformandose al uso de oficinas e implementandose el habitacional a un uso de comercio en planta baja; dichos cambios afectaron la fisonomía cuando la exigencia de estos nuevos usos demandaron servicios no planteados, como el caso de los restaurantes y zonas de esparcimiento o recreación, que más tarde tuvieron que ser absorbidos por la misma colonia.

Con el paso del tiempo las condiciones se fueron complicando, trayendo como consecuencia el crecimiento descontrolado y el cambio en el uso de suelo, lo cual generó en algún momento que la zona decayera lenta y paulatinamente.

Simbología:

● en ruina ó para derribarse   ● sustitución o cambio   ● con valor



## Uso de Suelo.

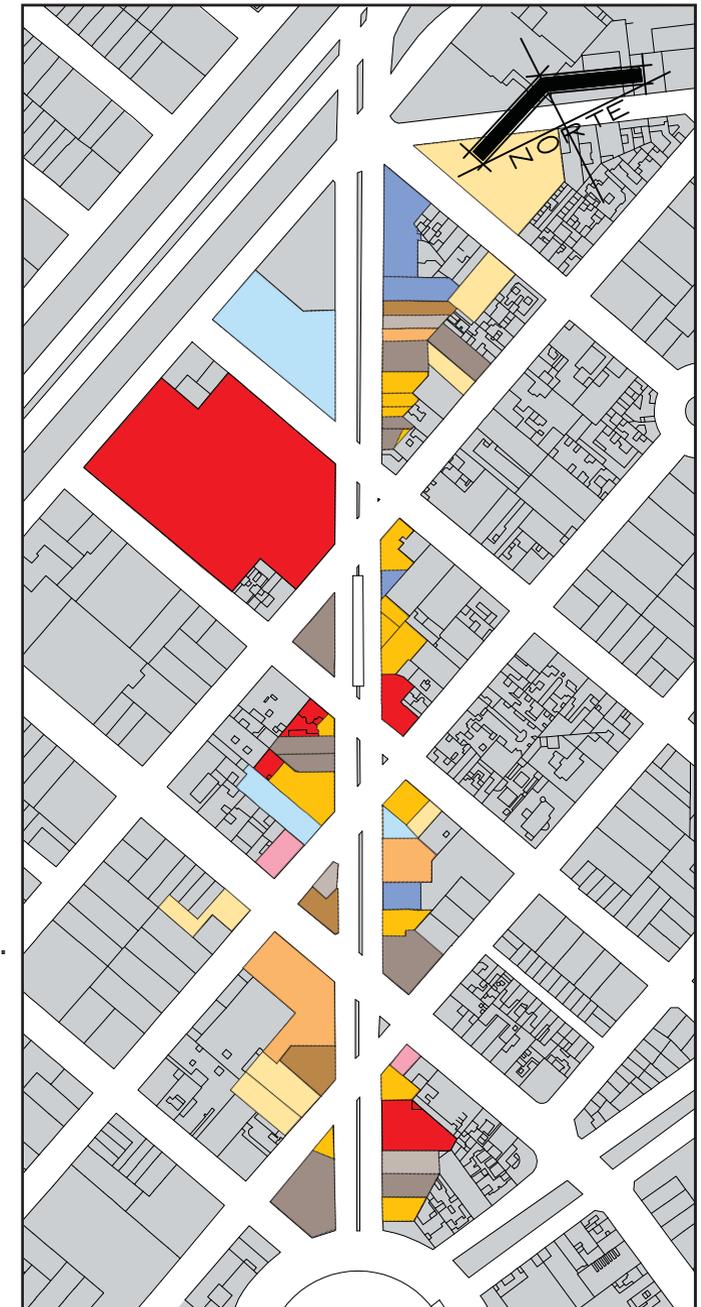
Con las transformaciones sufridas por la creación de la Avenida Centenario [ hoy Ave. de los Insurgentes] a principios del siglo XX, el uso de suelo se vino modificando paulatina y drásticamente; en sus orígenes esta área de la ciudad era una zona ejidal que pronto comenzó a alterarse debido a la expansión urbana en el siglo XIX.

Su estrecha relación con barrios como la Santa María de la Ribera, Paseo de Bucareli [ Plaza de Toros] y la Calzada del Campo Florido [ hoy Ave. Cuauhtémoc] fueron factores importantes para ser considerada una zona privilegiada en la Ciudad.

Cabe resaltar su estrecha relación con el Paseo del Emperador [ hoy Reforma] el cual unía al Centro de la Ciudad con Chapultepec.

Al quedar delimitada esta parte de la ciudad, su importancia fue tal que su uso fue exclusivamente de carácter residencial, albergando solo a gente privilegiada como: altos funcionarios gubernamentales, militares y familias acomodadas.

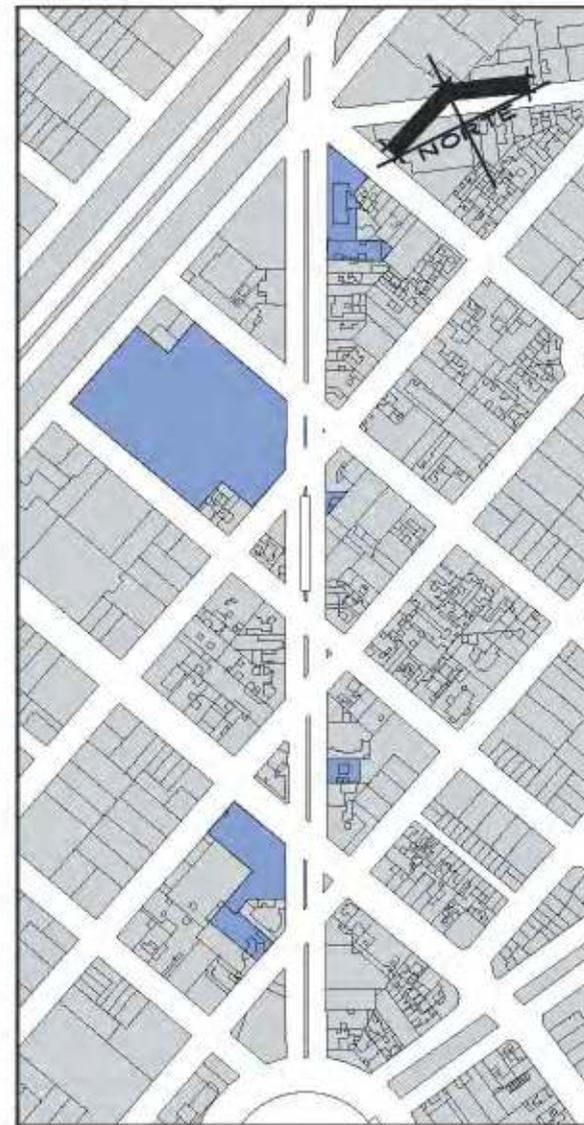
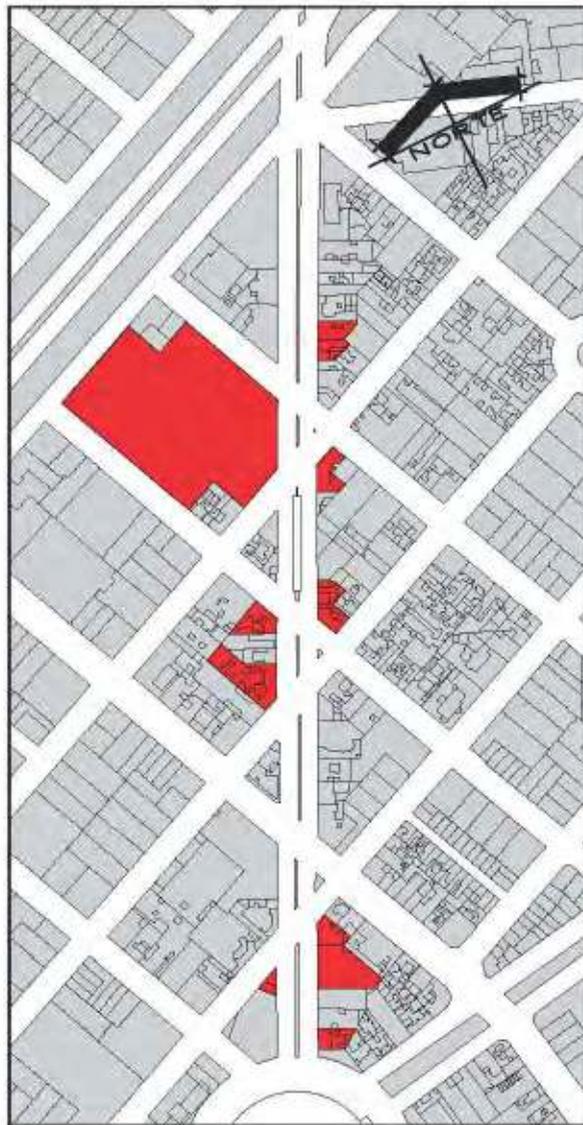
Sin embargo, pronto comenzó a alterarse el uso residencial a uno más heterogéneo, incorporándose el uso comercial en la planta baja. A mediados del siglo XX con el crecimiento económico del país comenzó la proliferación de oficinas dentro de la zona, que a su vez demandó servicios no contemplados y aéreas de recreación que atendieran a estas nuevas exigencias, siendo la Zona Rosa el caso más emblemático de este fenómeno, donde se puede apreciar todo tipo de usos, dando como resultado un uso múltiple.



### Simbología:

- |                |                    |              |               |
|----------------|--------------------|--------------|---------------|
| ● habitacional | ● centro comercial | ● E público  | ● abandonados |
| ● comercio     | ● oficinas         | ● E cercanos | ● en renta    |

## Uso de Suelo.



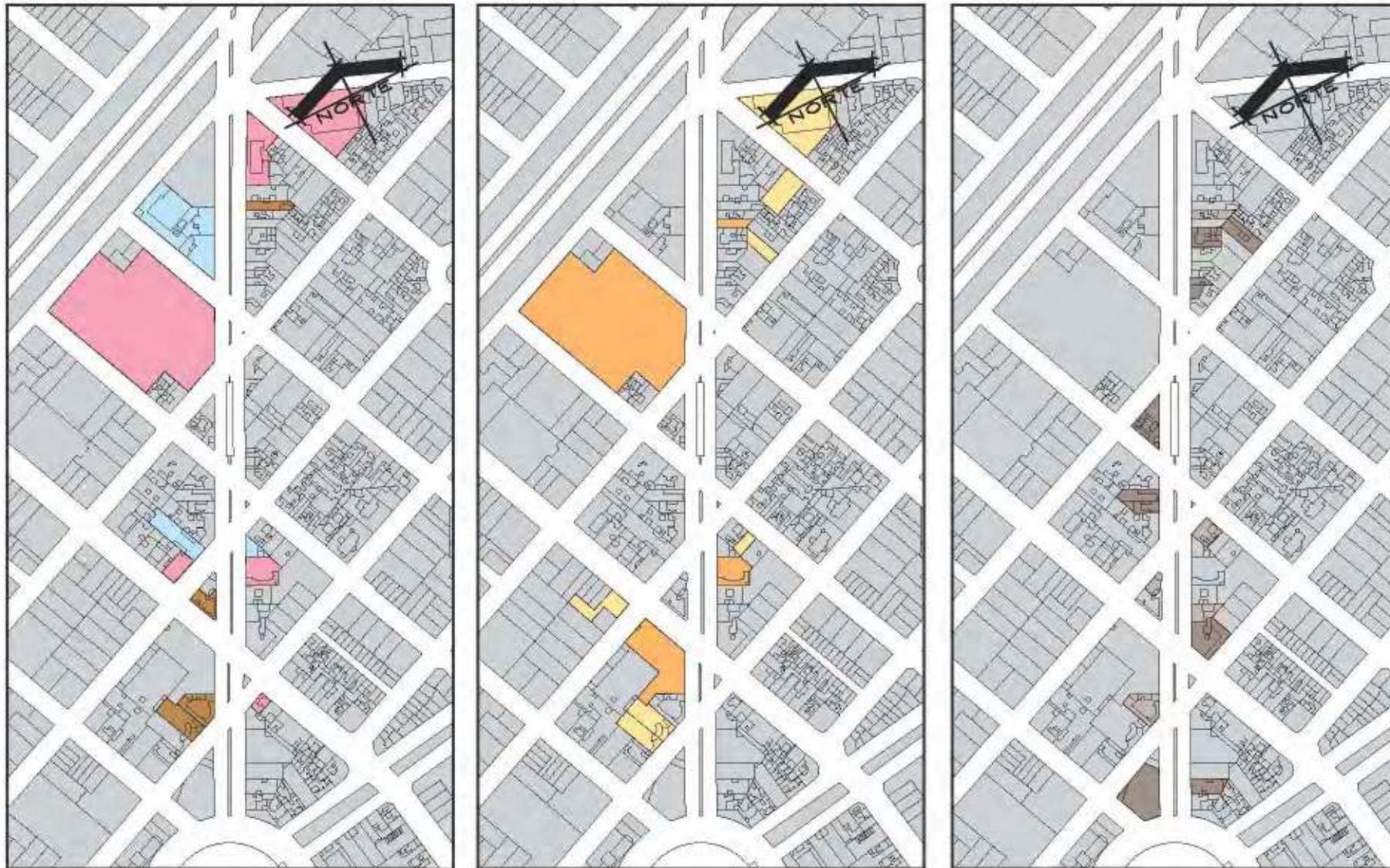
Simbología:

● habitacional

● centro comercial  
● comercio

● oficinas

## Uso de Suelo.



Simbología:

● bancos

○ escuelas

● E público

● abandonados

● restaurantes

● comercio

● en renta

## Forma

Fachada Insurgentes Oriente



1

2

3

4



manzana 1

manzana 2



manzana 3

manzana 4

Como parte de las transformaciones en el uso de suelo a través del tiempo, la configuración homogénea con la que contaba esta zona se vio drásticamente afectada en las fachadas y alturas de los edificios. En sus orígenes las residencias o casas contaban con 3 pisos como máximo, pero al ir creciendo la ciudad y al no haber una política que controlase las alturas, el perfil urbano fue modificándose al grado de configurar una silueta muy irregular.

El trazo de la Ave. Insurgentes y el cambio en su uso de suelo fueron factores importantes que configuraron la forma dentada del perfil urbano en la zona de estudio, la falta de homogeneidad es su característica principal.

# Forma

Fachada Insurgentes Poniente



1

2

3

4

5

6

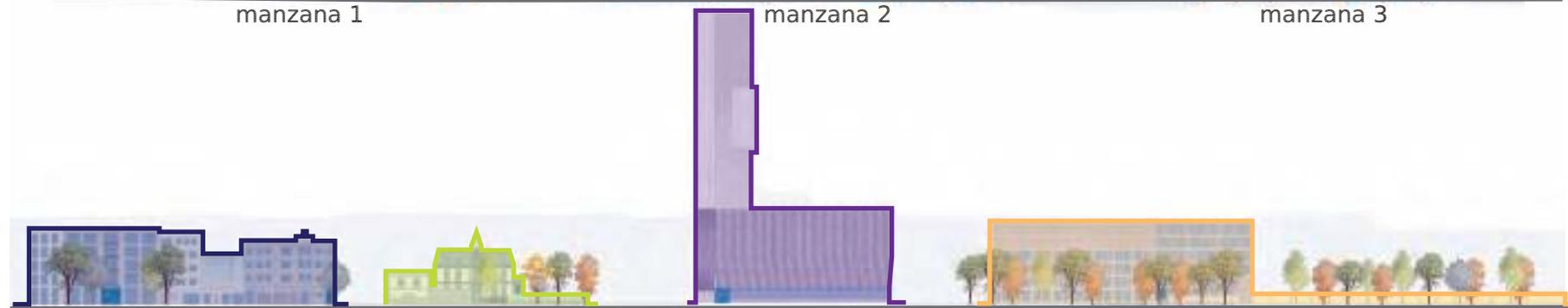
7



manzana 1

manzana 2

manzana 3



manzana 4

manzana 5

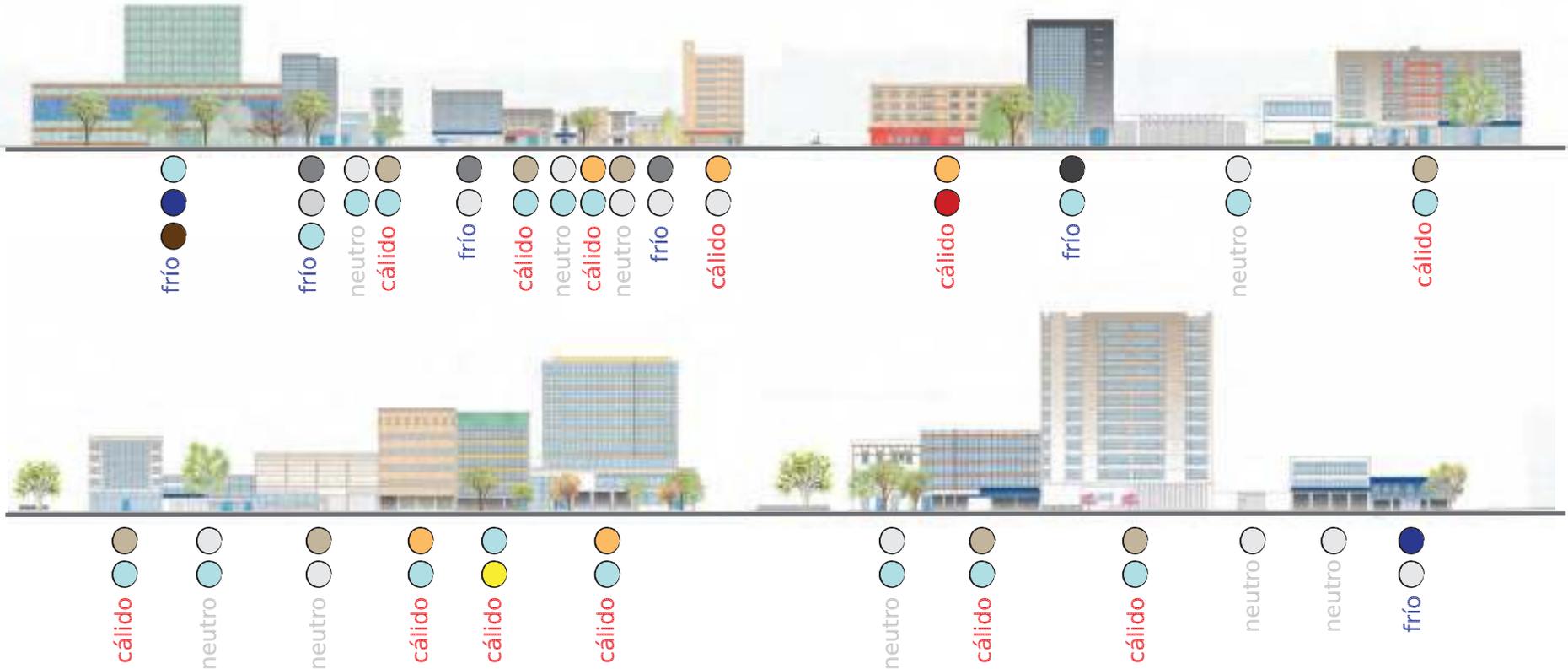
manzana 6

manzana 7

Actualmente en la zona es difícil encontrar más de 3 edificaciones con una altura similar o regular, en cada manzana existe una diferencia significativa en alturas, uso de suelos, continuidad en altura por nivel y en los ritmos de las fachadas de cada uno de los edificios.

## Color

### Fachada Insurgentes Oriente



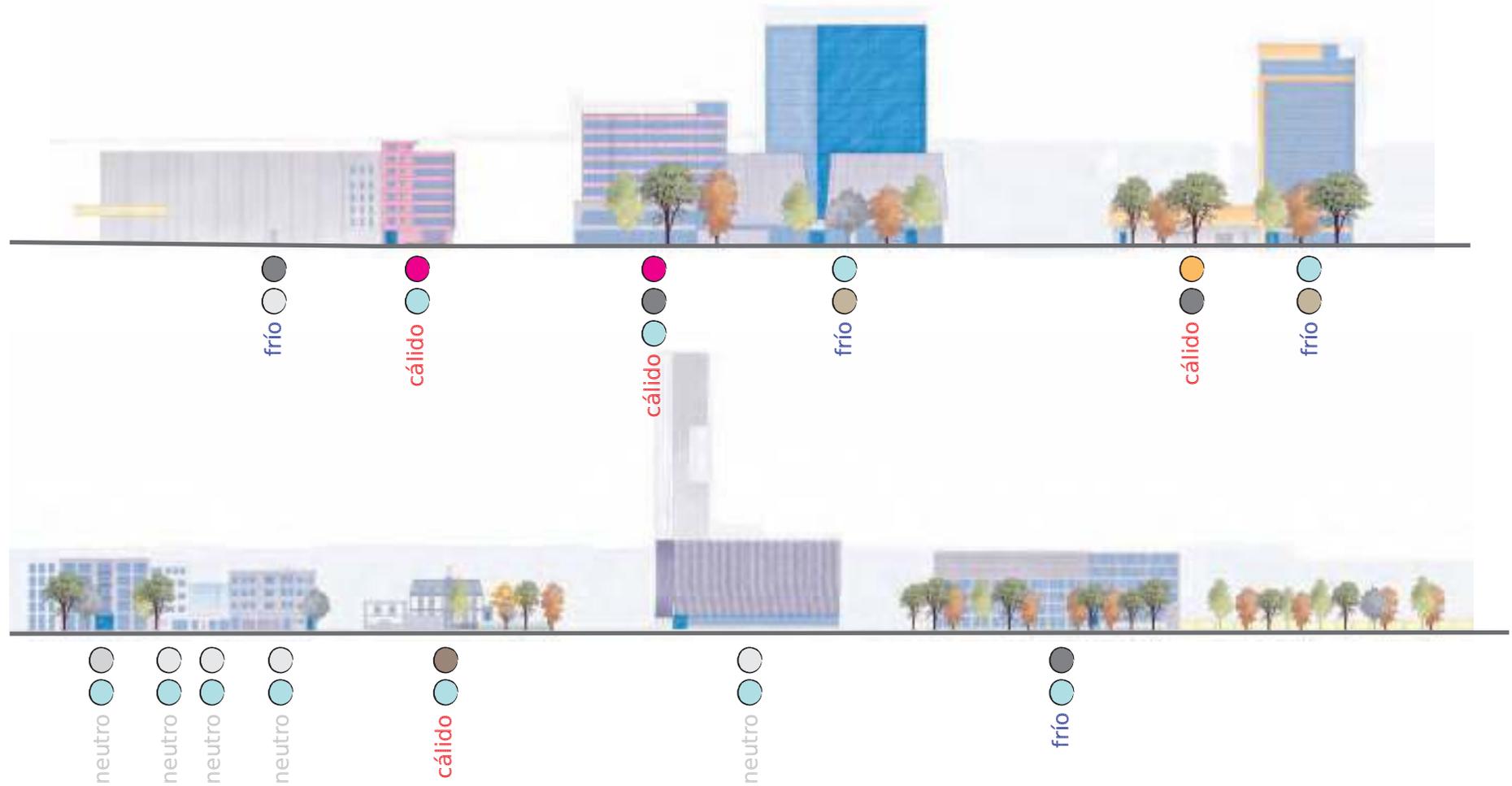
Al igual que la forma, las texturas en las fachadas son un mosaico de colores, acabados y materiales diversos, cada uno de ellos representantes de su época; en conjunto dejan huella de su patina en el tiempo y sus constantes transformaciones en el entorno.

Por lo regular, el uso de los colores está asociado básicamente a sus respectivas épocas constructivas, siendo el concreto armado, el aluminio y el vidrio los más contemporáneos.

Se puede apreciar una mayor tendencia hacia los colores calidos en los grandes edificios [ escala]; en el resto se pueden observar los colores fríos o neutros, especialmente donde se han utilizado materiales como el concreto y vidrio.

# Color

## Fachada Insurgentes Poniente



En la fachada Poniente se puede apreciar un predominio de volúmenes de gran proporción en colores neutros y fríos. La mayoría de las edificaciones utilizan materiales como el concreto en tonalidades grises o blancas, los vidrios transparentes y el aluminio como elementos predominantes en sus fachadas.

## Lotificación.

Al ser dividida racionalmente la estructura de la retícula ortogonal, todos los terrenos que sufrieron la incisión de la Ave. Insurgentes quedaron en una condición privilegiada que intentaron aprovechar al máximo al contar con una fachada frente a la Avenida; en algunos existen terrenos con dos vistas.

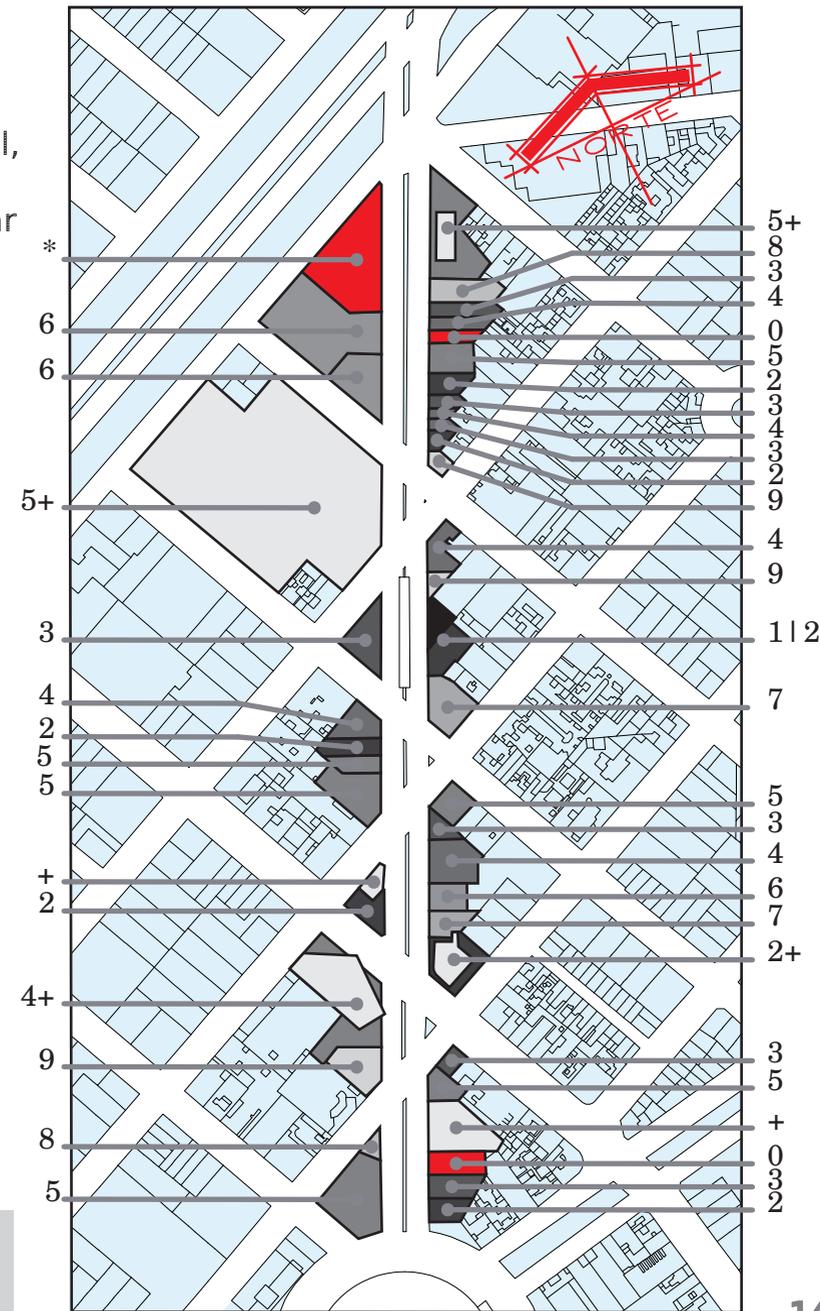
La proliferación de nuevas oficinas y comercio generaron una nueva demanda en servicios que satisficiera sus necesidades, por lo cual comenzaron a surgir los diversos restaurantes dentro de la zona.

Fueron contados los casos donde la vivienda con comercio en planta baja logro preservarse, pues en la mayoría de los casos se fusionaron predios para poder hacer edificios más grandes y de mayor altura.

A pesar de que se tomó en cuenta la vivienda, los edificios de apartamentos pronto fueron modificándose a un uso comercial por el auge económico dentro de la zona, por lo cual empezaron a surgir usos como: pequeños despachos privados, consultorios de médicos y dentistas e inclusive imprentas...

En fachada poniente se puede apreciar con mayor claridad la fusión de predios debido a que es donde se encuentran los lotes de mayores dimensiones y la mayor parte de los edificios contemporáneos en contraste con la fachada oriente en la cual todavía podemos encontrar edificios del siglo XIX y comienzos del XX.

Con la fusión de predios se lograron lotes más grandes y edificios más altos, en el caso de las esquinas siempre se intentó aprovechar esta condición de tener varias vistas privilegiadas.



# Lotificación: catálogo de edificios



lote 1: 1437m<sup>2</sup>



lote 2: 138m<sup>2</sup>



lote 3: 739m<sup>2</sup>



lote 4: 2449m<sup>2</sup>



lote 5: 416.m<sup>2</sup>



lote 6: 203m<sup>2</sup>



lote 7: 1136m<sup>2</sup>



lote 8: 243m<sup>2</sup>



lote 9: 204m<sup>2</sup>



lote 10: 353m<sup>2</sup>



lote 11: 705m<sup>2</sup>



lote 12: 13393m<sup>2</sup>



lote 13 + 14: 3156m<sup>2</sup>



lote 15: 2359m<sup>2</sup>

## Simbología:

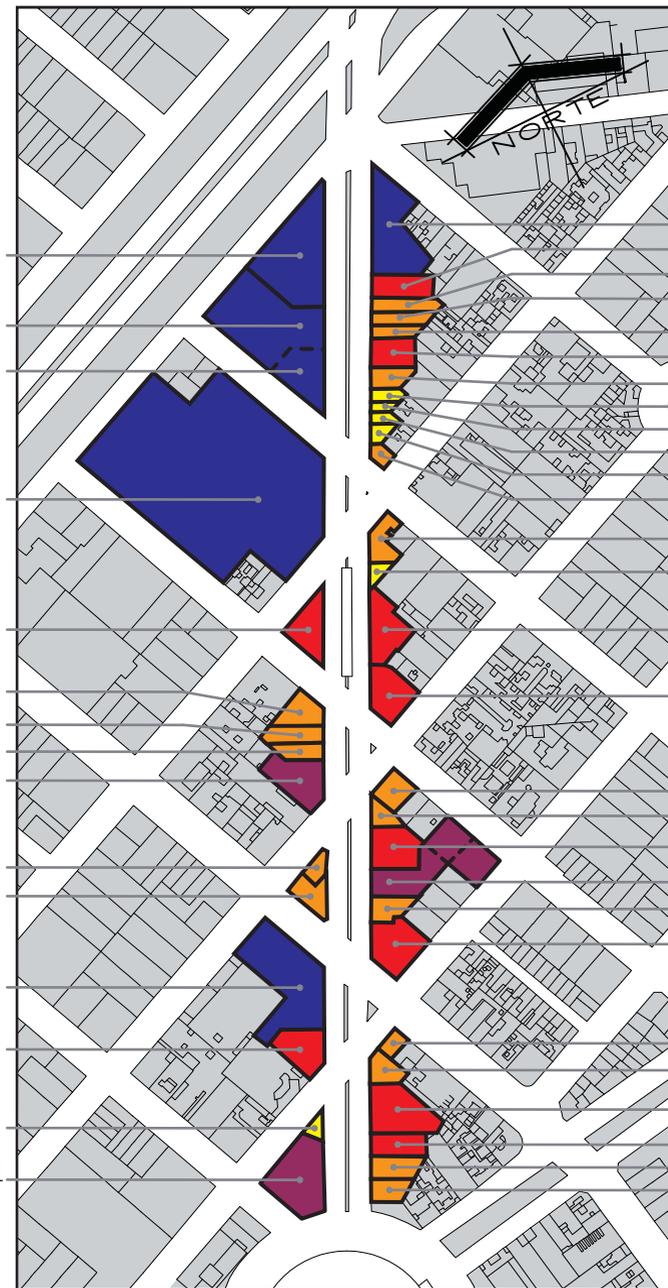
● 0 a 150 m<sup>2</sup>

● 151 a 500 m<sup>2</sup>

● 501 a 1000 m<sup>2</sup>

● 1001 a 1500 m<sup>2</sup>

● 1501 m<sup>2</sup> >



16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43

# Lotificación: catálogo de edificios

Edificios fachada Oriente



lote 16: 1718m<sup>2</sup>



lote 17: 580m<sup>2</sup>



lote 18: 421m<sup>2</sup>



lote 19: 321m<sup>2</sup>



lote 20: 250m<sup>2</sup>



lote 21: 510m<sup>2</sup>



lote 22: 336m<sup>2</sup>



lote 23: 146m<sup>2</sup>



lote 24: 99m<sup>2</sup>



lote 25: 115m<sup>2</sup>



lote 26: 133m<sup>2</sup>



lote 27: 166m<sup>2</sup>



lote 28: 450m<sup>2</sup>



lote 29: 149m<sup>2</sup>



lote 30: 588m<sup>2</sup>



lote 31: 518m<sup>2</sup>



lote 32: 413m<sup>2</sup>



lote 33: 218m<sup>2</sup>



lote 34: 822m<sup>2</sup>



lote 35: 356m<sup>2</sup>



lote 36: 277m<sup>2</sup>



lote 37: 955m<sup>2</sup>



lote 38: 188m<sup>2</sup>



lote 39: 321m<sup>2</sup>



lote 40: 848m<sup>2</sup>



lote 41: 535m<sup>2</sup>



lote 42: 435m<sup>2</sup>



lote 43: 291m<sup>2</sup>

Simbología:

● 0 a 150 m<sup>2</sup>

● 151 a 500 m<sup>2</sup>

● 501 a 1000 m<sup>2</sup>

● 1001 a 1500 m<sup>2</sup>

● 1501 m<sup>2</sup> >

## Normatividad

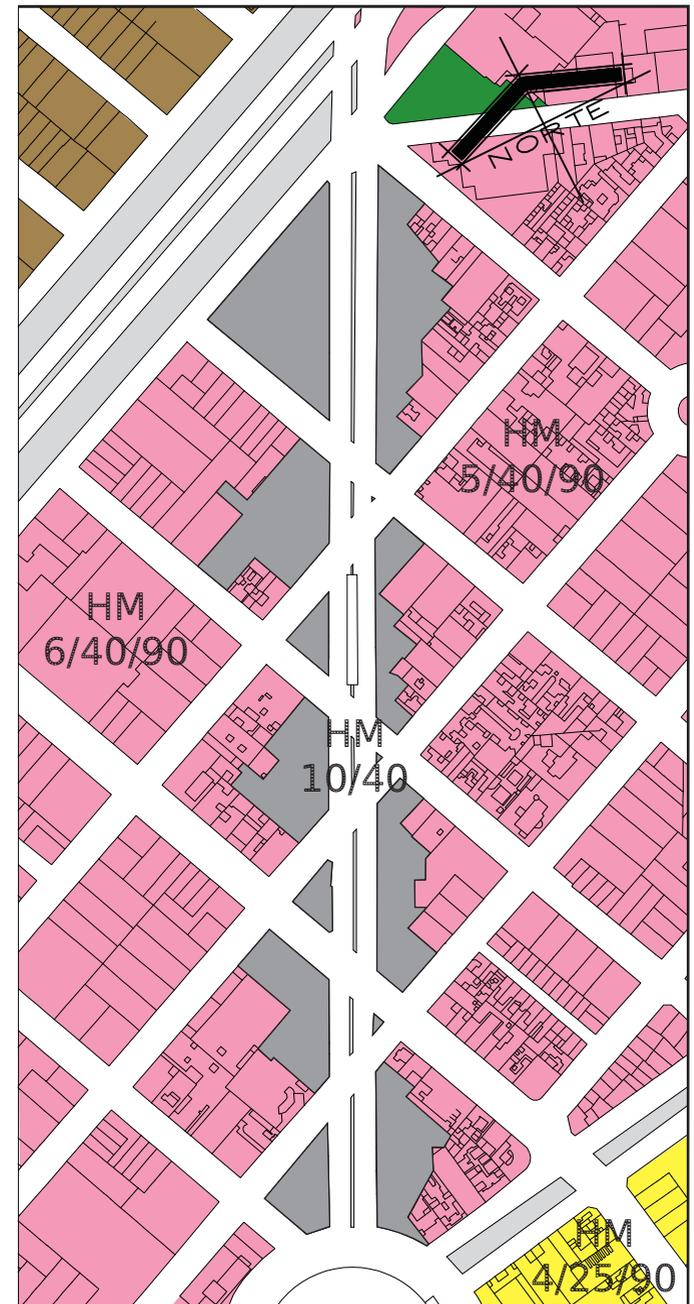
La zona de estudio pertenece a la delegación Cuauhtémoc y se encuentra en la colonia Juárez; actualmente el plan de desarrollo urbano (1997) nos indica que la zona es exclusivamente para uso habitacional mixto: zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante (HM).

Hacia el lado Poniente existe un mayor privilegio en cuanto a la altura en las construcciones y un uso de suelo comercial debido a que se encuentra en una zona turística importante para la ciudad: la Zona Rosa; del lado Oriente se aprecia una ligera disminución en cuanto a las alturas de las construcciones ya que prevalece un poco más el sentido original de la zona, el cual era de uso habitacional, aunque con el paso del tiempo se fueron creando algunas oficinas.

En cuanto a la reglamentación sobre vialidades importantes cabe mencionar que Insurgentes cuenta con un uso permitido mucho mayor que autoriza construir edificios de mayor altura, pero con un 20% de incremento en la demanda reglamentaria para estacionamiento de visitantes.

En la mayoría de los predios sobre la Avenida la normatividad resulta muy impositiva y limitante para hacer nuevas propuestas de intervención reduciendo drásticamente las posibilidades de poder de intervención en los predios y la zona de estudio.

En la Avenida de los Insurgentes está permitido un uso de suelo HM 10/40, por su condición privilegiada podemos encontrar negocios de diversos tipos, oficinas y restaurantes, casi no se encuentran edificios habitacionales (5).



## Edificios catalogados

Con el trazo de la Ave. Insurgentes surgieron cambios significativos en la zona, ante una vía tan importante el uso de suelo fue modificándose paulatinamente, repercutiendo en la tipología antes conservada, pues las casas comenzaron a albergar comercio en planta baja (independiente de la zona de habitar). Fue en los años 50's cuando presentó la transformación mas importante con la proliferación de oficinas y comercios.

A partir de entonces empezaron a surgir pequeños edificios por toda la zona, y aunque algunos intentaron conservar la vivienda y el comercio en planta baja, también estos se vieron afectados al empezar a sustituir las viviendas por otros usos no contemplados como en el caso de los consultorios, imprentas, despachos de abogados, etc.

Dentro de los edificios con algún valor solo encontramos 7 edificios catalogados por la SEDUVI.



1: mural



2: Casa Neo Gótica



3: Fachada



4: Casa

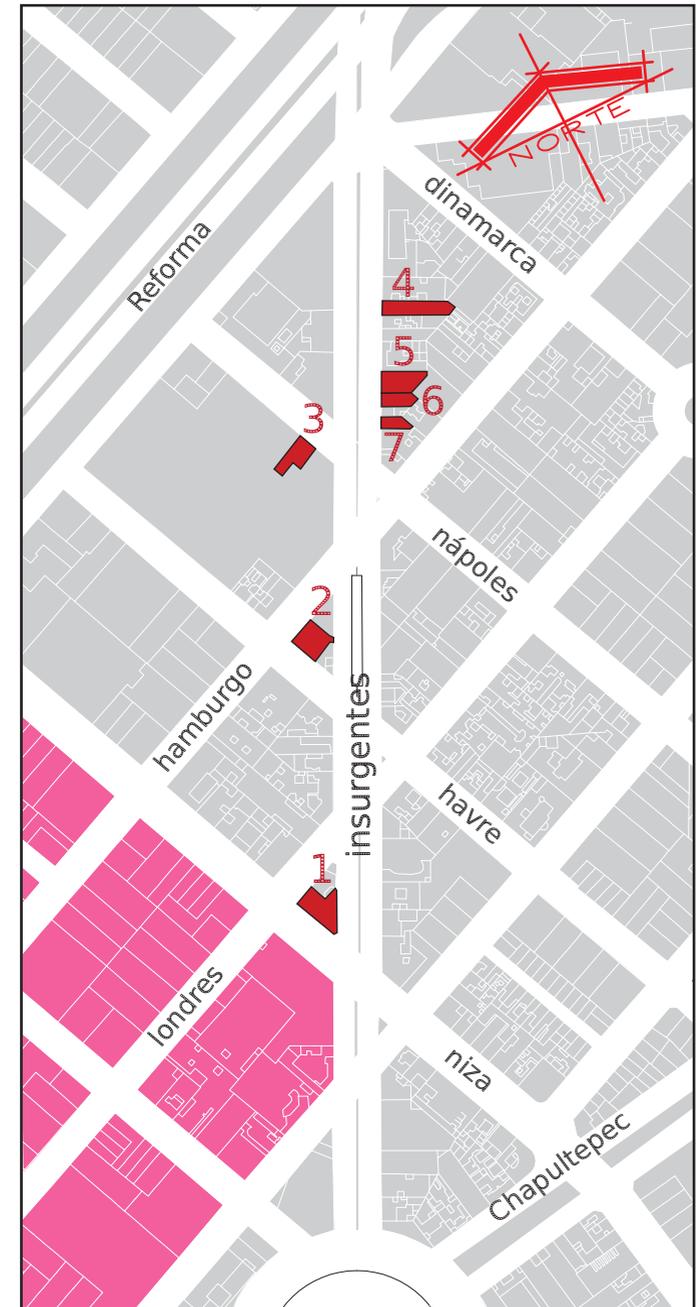


5 & 6: Casa



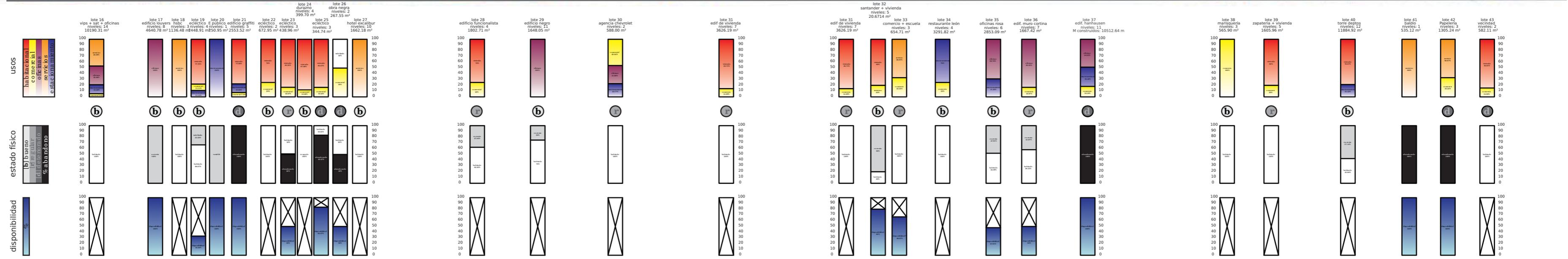
7: Casa

Al trazarse la Avenida de los Insurgentes y modificar sustancialmente la tipología del lugar, muy pocas construcciones de la época Porfiriana se conservaron, quedando solo algunos escasos ejemplos a proteger.



# Uso + Estado físico + Disponibilidad

Fachada Insurgentes Oriente



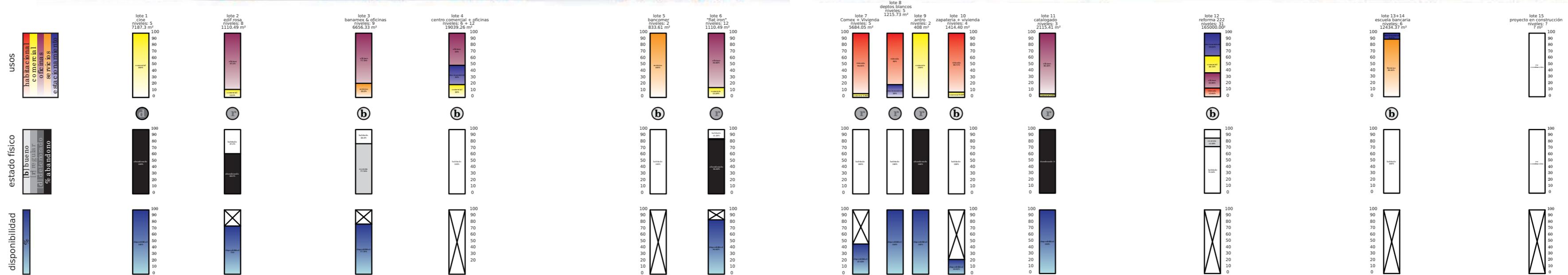
Como parte de un análisis más profundo se unificaron 3 conceptos: a) uso: describe en 5 categorías [ habitacional, comercial, oficinas, servicio y estacionamiento] la situación actual de cada edificio y los porcentajes en relación al total de metros cuadrados construidos; estado físico: describe en 4 categorías [ bueno, regular, deteriorado y % abandono] las condiciones en las que se encuentran los edificios, haciendo evidente si es necesaria una intervención menor o significativa, y ya en un caso extremo una intervención total; disponibilidad: describe el porcentaje de ocupación de cada edificio.

Al consultarse en conjunto toda esta información por cada caso particular de edificio se puede formular un criterio que determine que acción debe tomarse para la propuesta o intervención de uno o varios edificios

Toda la información ha sido graficada en 3 conceptos que describen caso por caso la situación actual de cada edificio, haciendo posible una lectura más precisa de la zona de estudio y así poder plantear varias propuestas o posibilidades de intervención en casos muy específicos

# Uso + Estado físico + Disponibilidad

## Fachada Insurgentes Poniente



Como parte de un análisis más profundo se unificaron 3 conceptos: a) uso: describe en 5 categorías [ habitacional, comercial, oficinas, servicio y estacionamiento] la situación actual de cada edificio y los porcentajes en relación al total de metros cuadrados construidos; estado físico: describe en 4 categorías [ bueno, regular, deteriorado y % abandono] las condiciones en las que se encuentran los edificios, haciendo evidente si es necesaria una intervención menor o significativa, y ya en un caso extremo una intervención total; disponibilidad: describe el porcentaje de ocupación de cada edificio.

Al consultarse en conjunto toda esta información por cada caso particular de edificio se puede formular un criterio que determine que acción debe tomarse para la propuesta o intervención de uno o varios edificios

Toda la información ha sido graficada en 3 conceptos que describen caso por caso la situación actual de cada edificio, haciendo posible una lectura más precisa de la zona de estudio y así poder plantear varias propuestas o posibilidades de intervención en casos muy específicos

## Terrain vague

Término acuñado por Ignasi de Solà-Morales para designar áreas abandonadas, espacios y edificios obsoletos e improductivos, a menudo indefinidos y sin límites determinados.

La condición del “terrain vague” se deriva del proceso de erosión que en última instancia, genera una degradación del territorio.

Este aumento de la entropía o el desorden produce una reducción de las relaciones existentes con el entorno, con lo cual sobreviene la vaguedad.

Debido a que la zona ha venido decayendo gradualmente podemos encontrarnos con casos muy concretos que cumplen con dicha descripción.



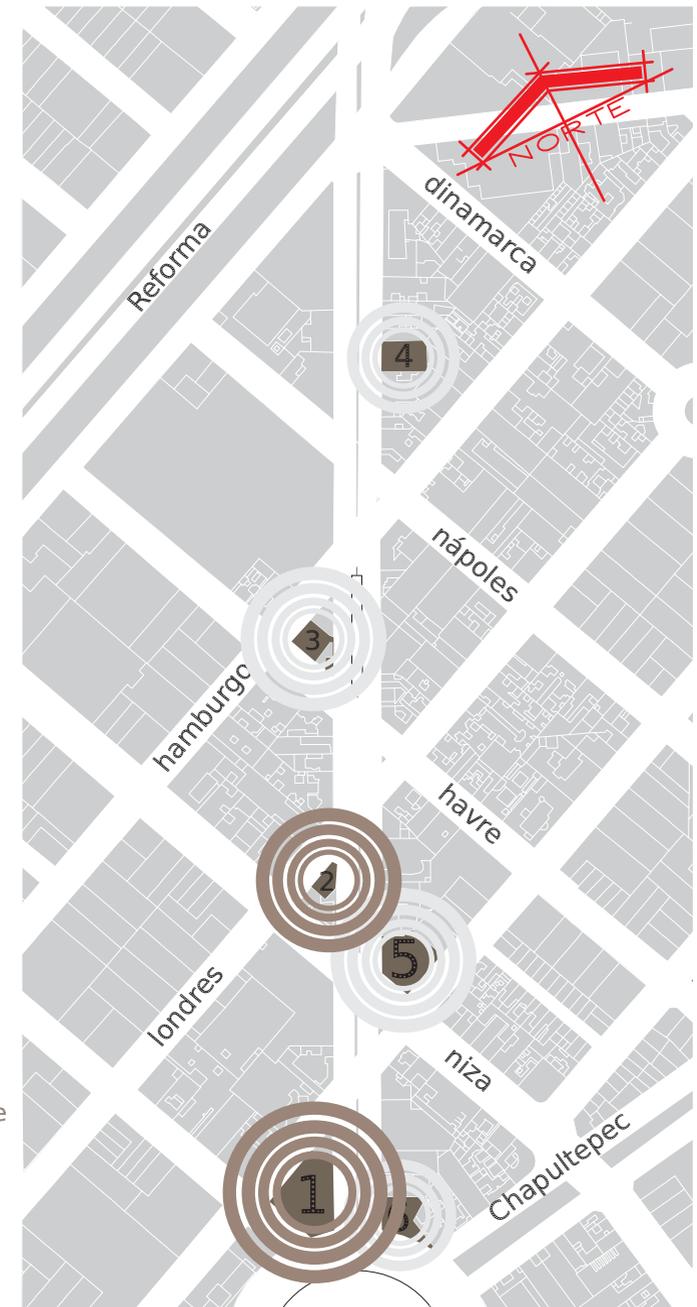
Caso 1

Cine Insurgentes: durante los años 80's y 90's fue un edificio emblemático muy concurrido, famoso por su espectacular era un punto de referencia común en esta zona de la ciudad; conforme fue pasando el tiempo y ante algunos esfuerzos por mantenerlo en vigencia, el paulatino uso y su difícil acceso hizo que eventualmente fuera cayera en desuso hasta su clausura y abandono total.



Caso 2

Edificio de Oficinas: construido por los años 50's, y al no contar con área de estacionamiento, sufrió de un paulatino abandono tras el terremoto de 1985, conservándose actualmente en uso sólo la zona comercial ubicada en la planta baja.



## Terrain vague



Caso 3

Casa Hamburgo: casa aristocrática de estilo neo gótico, a través de los años ha tenido distintos usos, principalmente habitacional y de oficinas. Su última ocupación fue a mitad de los 90's y desde entonces solo cuenta con un poco de mantenimiento en sus exteriores.

Caso 4

Edificio de departamentos: pequeño edificio habitacional que fue desocupado gradualmente tras el terremoto de 1985 hasta su abandono total, al ser un hueco urbano quedó a merced del vandalismo, por lo cual se encuentra con algunas ventanas rotas y grafitis.



Caso 5

Edificio Hanhausen: construido en los años 50's para la compañía de "Seguros Azteca", resistió los 2 terremotos de la ciudad de México. Fue desocupado al desaparecer la empresa en los 90's, al poco tiempo fue abandonado debido a que se le anexó una construcción que le ocasionó daños a la estructura.

Caso 6

Vecindad: originaria de la antigua configuración habitacional del siglo XX quedó aislada por la creación de la glorieta de los Insurgentes. Actualmente se encuentra parcialmente abandonada y muy deteriorada debido a su difícil acceso y poco tránsito.



## Flujo peatonal

La Avenida de los Insurgentes no cuenta con suficiente espacio para que el peatón circule cómodamente, por lo cual se ve obligado a utilizar otras calles para llegar a su destino.

Principalmente a través del transporte público (MetroBUS y Metro) el peatón se distribuye por medio de las calles adyacentes a Insurgentes para llegar a sus trabajos los cuales se encuentran principalmente ubicados cerca o sobre el Paseo de la Reforma, Chapultepec, así como zonas comerciales como la Zona Rosa, el Reforma 222, y otros servicios dentro en la zona; básicamente se puede decir que esta zona de Insurgentes es una zona de transición.



Sección Insurgentes

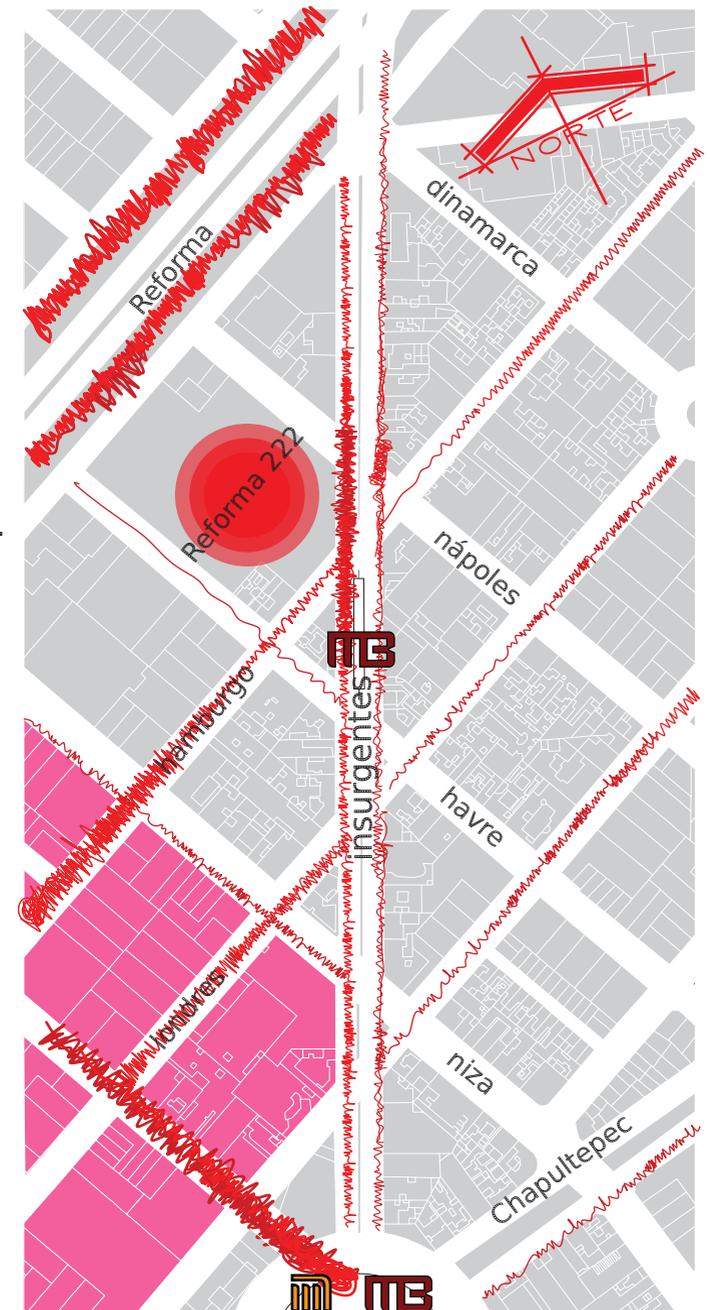
simbología:



intensidad del tráfico peatonal



estación de metrobus



## Flujo vehicular

Los principales flujos en el área de estudio son:

### A) Primarias:

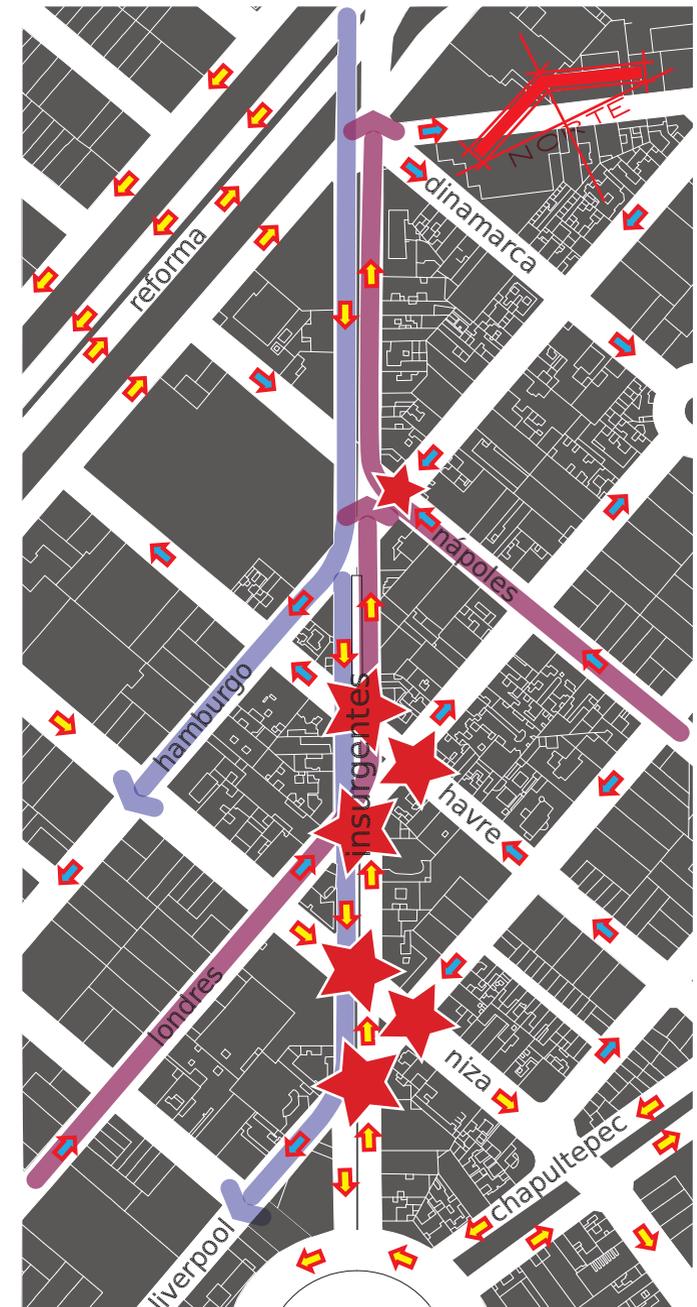
- 1.- Avenida de los Insurgentes: circulación norte-sur, sur-norte, está estrechamente relacionada con la Zona Rosa (turística), normalmente se encuentra congestionada, el flujo vehicular es alto, promediando 55-60 automoviles por minuto.
- 2.- Paseo de la Reforma: circulación surponiente-noroniente, nororiente-sur poniente, conecta la zona de Chapultepec con el Centro de la ciudad.
- 3.- Chapultepec: circulación poniente-oriente, oriente-poniente, conecta la zona de Chapultepec hacia Pino Suárez.
- 4.- Niza: circulación norponiente-suroriente, el flujo vehicular es alto, promediando 60-65 automoviles por minuto.

### B) Secundarias:

- 1.- Hamburgo: circulación oriente-poniente, el 10-20% de los automoviles sobre Insurgentes la utilizan para entrar a la Zona Rosa.
- 2.- Londres: circulación poniente-oriente, flujo vehicular reducido que normalmente se incorpora a Insurgentes hacia el norte.
- 3.- Liverpool: circulación oriente-poniente, el 10-20% de los automoviles sobre Insurgentes la utilizan para entrar a la Zona Rosa.
- 4.- Havre: circulación oriente-poniente, su flujo proveniente de la Colonia Juárez se incorpora hacia Insurgentes.
- 5.- Nápoles: circulación en los dos sentidos pero para incorporarse a Insurgentes, el lado oriente es el de mayor flujo vehicular, promediando de 25-30 automóviles por minuto.

simbología:

- |   |                                |   |                              |
|---|--------------------------------|---|------------------------------|
|  | circulaciones primarias        |  | áreas de conflicto vehicular |
|  | circulaciones de incorporación |  | circulaciones secundarias    |
|   |                                |  | circulaciones de penetración |



## Transporte

La Avenida Insurgentes es una vialidad primaria que cuenta con 6 carriles en total, 3 por cada lado; el carril central esta designado al sistema de transporte de pasajeros (MetroBUS), mientras que los restantes al transporte en general; al ser una arteria principal de la ciudad la mayor parte del tiempo se encuentra congestionada.

El Paseo de la Reforma cuenta con 12 carriles de circulación, 8 centrales (4 por lado) y 2 laterales (por lado). Su sistema de transporte son el Microbús, el Camión Colectivo y los taxis.

La Ave. Chapultepec cuenta con 8 carriles de circulación, 6 centrales (3 por lado) y 1 lateral (por lado). Su sistema de transporte son el microbús y los taxis; también se encuentra el sistema de transporte colectivo METRO (Línea 1: Observatorio Pantitlán).

Otra arteria importante es la calle Niza, la cual cuenta con 5 carriles. Su sistema de transporte es el Microbús y los taxis.



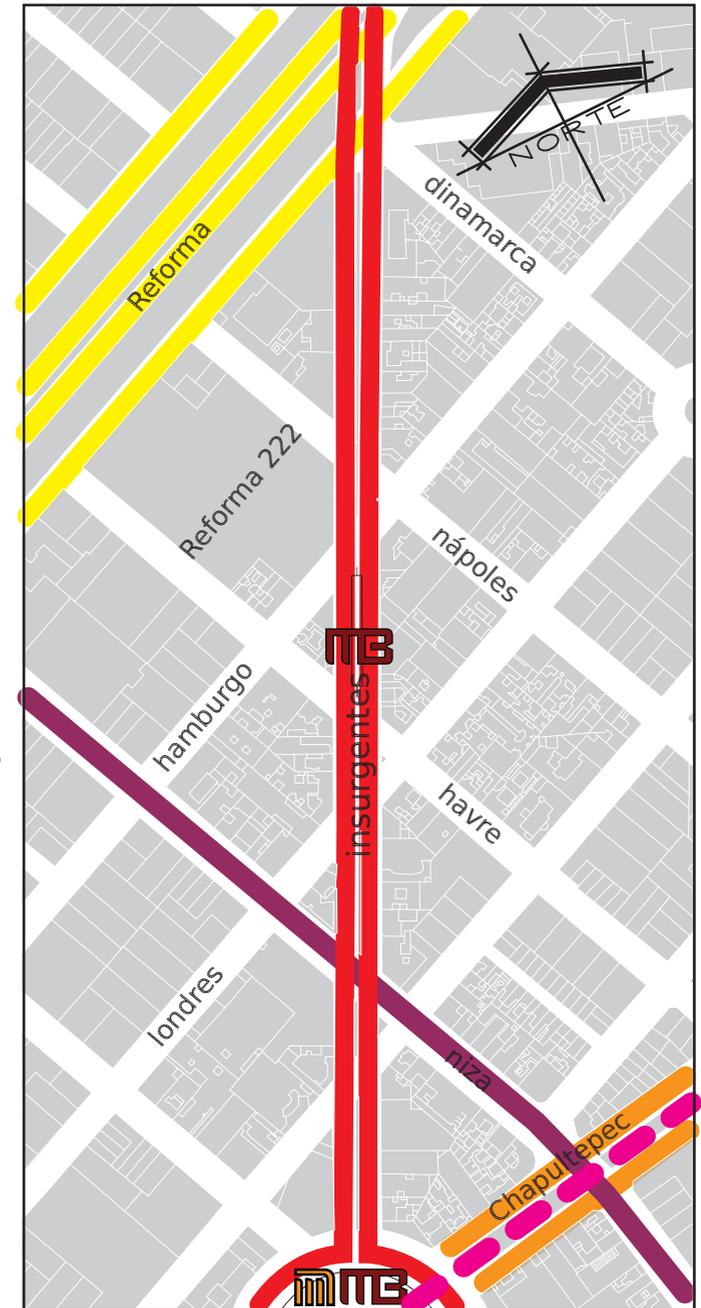
METRO  
Línea 1  
Observatorio - Pantitlán



MetroBUS  
Indios Verdes -  
Insurgentes -  
Dr. Gálvez



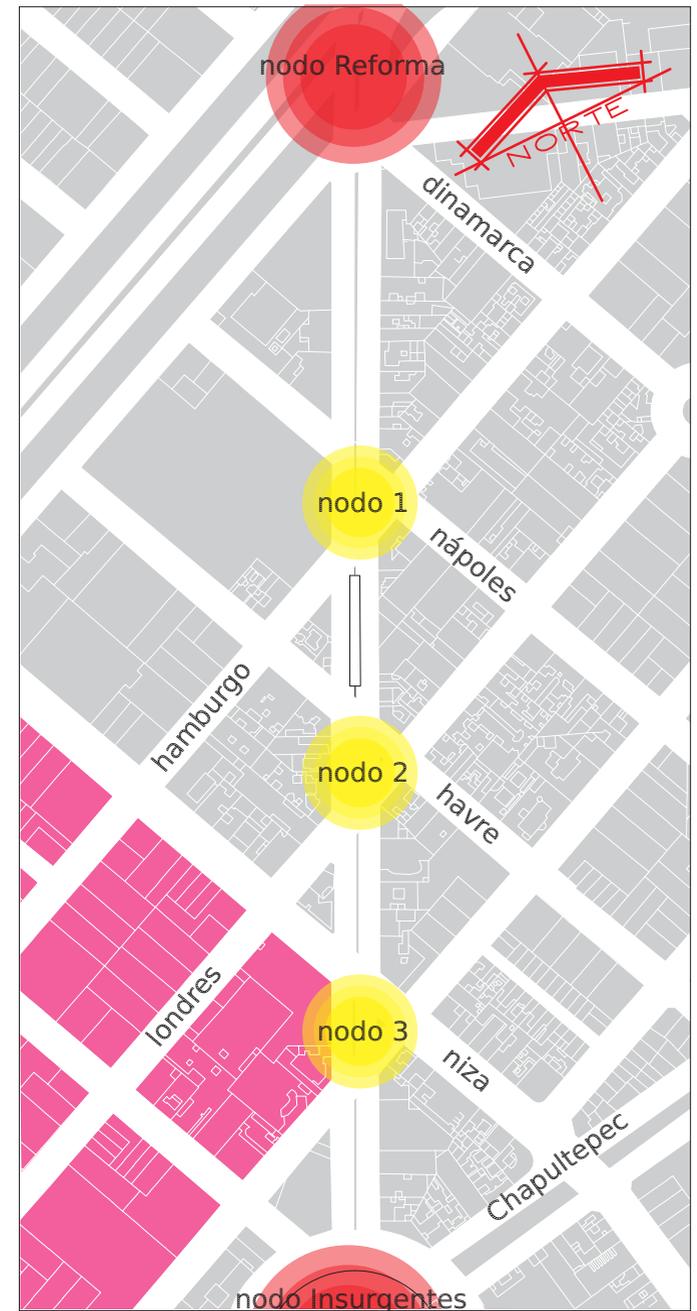
Microbus  
ruta 1  
ruta 54  
ruta 23



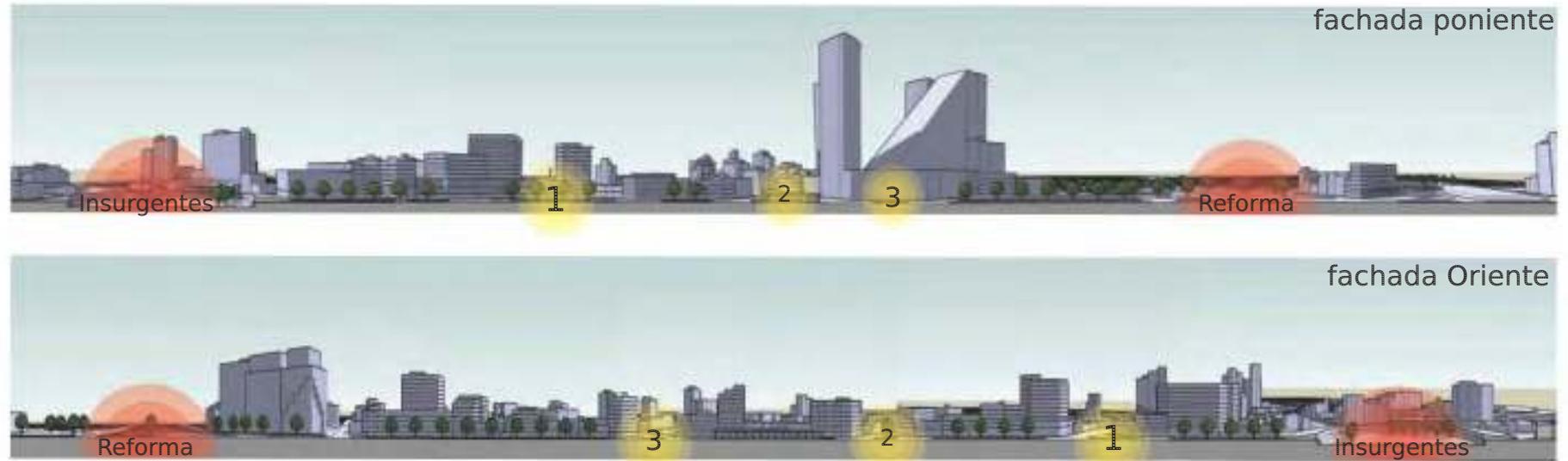
Son 5 los principales sistemas de transporte público que se encuentran en la zona de estudio: METROBUS, METRO, Camión Colectivo, Microbús y taxis.

# Nodos

## Fotos panorámicas



## Nodos



La zona de estudio esta contenida entre dos nodos: al norte por el Paseo de la Reforma y al sur por la Glorieta de los Insurgentes. El primer nodo se puede leer como una barrera que contiene o secciona la Avenida de los Insurgentes pues al estar intersectada por el Paseo de la Reforma interrumpe la continuidad de ésta.

El Paseo de la Reforma es una avenida dinámica y de gran amplitud visual en la que el automovil puede circular libremente y el peatón disfrutar del paisaje y los jardines que en ella se encuentran.

El segundo nodo es un articulador a nivel urbano que sirve de referencia para dividir la ciudad en una parte norte y otra sur, su principal característica es contener varios niveles de circulación; el primero es el flujo del metro que es subterráneo y desemboca a otro nivel intermedio que nos permite distribuirnos a través de diversos puntos por medio de tuneles que nos comunican con el nivel de la ciudad.

Entre estos nodos existen otros 3 secundarios creados por el trazo de la Avenida Insurgentes y a pesar de ser muy similares los tres en cuanto a características físicas el que sobresale de ellos es el nodo 1 debido a su cercanía y estrecha relación con un proyecto urbano que pretende reactivar la actividad de esta zona y conferirle una mayor importancia a el Paseo de la Reforma: el conjunto Reforma 222.

## Urbanismo + Paisajismo

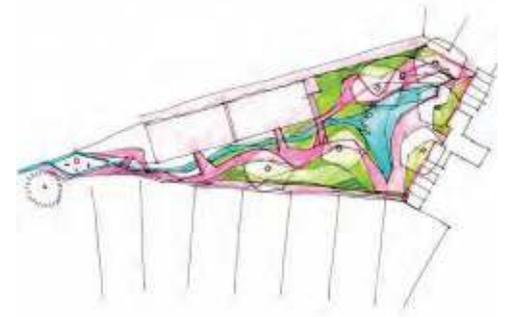
En el momento actual la sociedad demanda bienestar, entendido éste desde la más amplia visión y en las más diversas formas, pues bien, una parte importante de ese bienestar exigido se consigue visualmente a través de un ambiente sereno y agradable que nos sirva para relajar tanto la mente como el cuerpo.

El Paisajismo debe formar parte de las políticas urbanas, ambientales y culturales en defensa de la preservación del Medio Ambiente y la Ecología.

Para contribuir a su mejora, deben aplicarse metodologías y tecnologías con el fin de llegar a incrementar la calidad de vida de la población en términos de salud, bienestar social y confort.

Un espacio ajardinado y un paisajismo acorde con el ambiente circundante ayuda a ello. Pero no nos podemos quedar ahí, tenemos que ir mucho más allá y conjugar conocimientos con otras disciplinas y hacer de cada propuesta un ejercicio multidisciplinario que proponga soluciones integrales que ayuden a resolver los problemas a tratar.

Partiendo de esta premisa, la intervención urbana se basa en una serie de propuestas que presentan en forma de abecedario algunas alternativas para su aplicación dentro del espacio público; dichos criterios son provenientes de una fusión de conceptos aplicados en el paisajismo y el urbanismo a los cuales he nombrado "patterns".



## Patterns

### Pattern 1: Escala

Ningún elemento en el diseño es más difícil de entender que la escala y su gran influencia en cómo se percibe el espacio. Se experimenta la correcta escala cuando uno la percibe - el secreto es determinar cómo crear espacios al aire libre en armoniosa proporción al espacio envolvente -. De cómo organizar las capas del verde de grandes árboles hasta los mantos vegetales, que generalmente olvidamos de poner en relación con un entorno más amplio.



Escala

### Pattern 2: Espacios Ajardinados

El objetivo es crear espacios de intimidad y confort al estar para aire libre. Aunque algunos espacios ajardinados están claramente separados por espacios definidos, otros se crean con la mera sugerencia de la división. Un espacio ajardinado puede tener múltiples elementos, desde una pequeña valla hasta un pequeño pabellón o un parque. Puede ser formado por una pérgola por encima, por las plantas que crecen hasta crear una pantalla, por muros vegetales o por el gesto de una valla.



Espacios ajardinados

### Pattern 3: Pérgolas

El objetivo es ofrecer sombra y experimentar el patrón de la luz y la sombra en el espacio. La experiencia de estar al aire libre es mucho mayor por tener un techo sobre una parte del espacio, la experiencia de transición entre una zona enramada y enfrentarse a un espacio abierto "a cielo abierto" puede ser muy placentera. Dentro de estos espacios existe la posibilidad de crear una zona de descanso o contemplación, que pueden darle un gran potencial al lugar planeado.



Pérgolas

#### Pattern 4: Bordes

Los límites funcionan para diferenciar, contener, articular o delimitar un espacio, sirven para crear grados de intimidad y seguridad; estos pueden ser diseñados por elementos paisajísticos como un franja de arboles o arbustos, jardineras, arriates o muros verdes verticales que creen sensaciones de confort y atractivo visual que configuren espacios de vital importancia.



Bordes

#### Pattern 5: Patios

Los patios y terrazas pavimentados son utilizados para generar un ambiente íntimo o de convivencia con en el paisaje. Un patio soleado y agradable promueve la interacción y el placer de las personas que lo experimentan. Los tipos de patios están diferenciados por el grado de intimidad o actividad que ocurren en ellos y los elementos que lo componen son diversos, pudiéndose integrar varios en distintas combinaciones, los elementos que los componen pueden ser rocas, esculturas, vallas, flores, arbustos, arboles [ frutales\*] y cualquier elemento que ayude a su configuración espacial.



Patios

#### Pattern 6: Cobertizos

Incluso una pequeña pérgola o un espacio diseñado se puede convertir en un destino magnético con la intensificación de elementos que conduce a su interior, tal vez, su acceso, y un par de elementos verdes sean los suficientes para crear dicha atmosfera. Ya sea grande y elegante, espacioso, o simplemente lo suficiente para proteger unos instantes de la lluvia o el sol, un cobertizo añade altura, solidez, color y textura a un ambiente generado.



Cobertizos

## Pattern 7: Puntos focales

El destino no tiene por qué ser tan práctico como un lugar para sentarse, a veces es simplemente un atractivo visual. Aunque a menudo puede una pieza como una escultura o un árbol muy especial para ser vista desde varios puntos, algunos de los efectos se pueden perder cuando el objeto se observa focalmente y lo vuelven monótono. La creación de un entorno en el área para proteger este espacio se puede hacer de una manera especial utilizando elementos que también o transformen su relación con el usuario, hacen de esto una experiencia más privada, por lo que es más probable para hacer una pausa y una inmersión en la belleza.



Puntos focales

## Pattern 8: Agua

Cualquier elemento como: un estanque, un espejo de agua, una fuente o un sistema especial de agua, se pueden utilizar para crear un escenario dinámico y agradable. Un patrón de agua cumple, intriga y añade riqueza a cualquier experiencia vivida en estos espacios.



Agua

## Pattern 9: Ornamentación

Si bien la ornamentación es solo utilizada como elemento decorativo, no por ello es menos importante, últimamente se ha revalorado y se han propuesto nuevas formas de intervenir los lugares, uno de ellos es el manejo de alfombras o paletas vegetales que crean una percepción agradable del sitio, dando como posibilidad la variación de color y originalidad que será cambiante con cada estación del año; otra posibilidad es la pavimentación en la cual se pueden agregar o incorporar mosaicos creando patrones o imágenes que incentiven una nueva relación de experimentar el espacio.



Ornamentación

## Pattern 10: Contenedores

Los contenedores permiten crear propuestas divertidas y artísticas con mayor flexibilidad. Con contenedores, podemos satisfacer tanto nuestra imaginación y el deseo de la ornamentación, su elaboración es muy variable y económica con el paisaje. Diseño, proporción, color y forma son vitales para la orquestación del contenedor, ya que es un microcosmos del jardín, su esencia se encuentra destilada en pequeños elementos. Los arriates son el lugar ideal para proponer diversos tipos de plantas y crear corredores o ambientes con gran riqueza e imaginación.



Contenedores

## Pattern 11: Materiales

Tenemos que prestar atención a cada uno de los materiales a granel, solidez, peso y suavidad, así como su calidad de reflejar la luz, para que estos sean los atributos para leer a la hora de enfrentarse a un espacio verde.

El patrón de la superficie y el color debe ser importante al momento de elegir los materiales que se utilicen. Si el espacio se siente consolidado, fuerte, sólido y seguro, es por su perfecto equilibrio entre superficies, elementos mezclados y combinación entre ellos, todo esto afecta a nuestros sentidos en su nivel más básico.



Materiales

## Pattern 12: Equipamiento Urbano

Es de vital importancia tener en consideración la relación que existe entre los edificios y el espacio público, la actividad que se realiza en éste debe tener en cuenta elementos que incentiven una integración e interacción de sus actores, y así lograr una vitalidad y armonía en el uso de estos espacios. Los elementos que conforman el equipamiento urbano son: bancas, luminarias, arbotantes, señalizaciones, contenedores, pisos, aceras, etc...



Equipamiento Urbano



foto 1



foto 2



foto 3

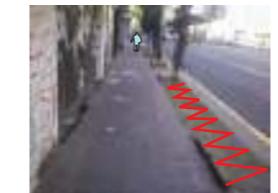


foto 4



foto 5



foto 6

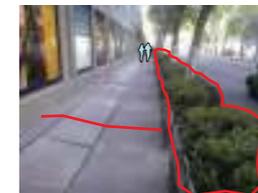
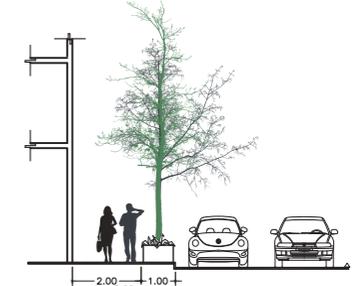
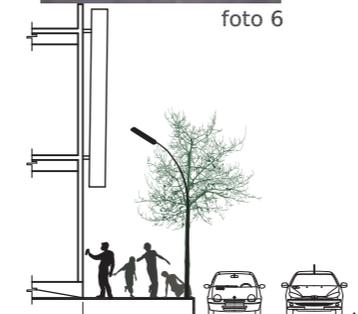
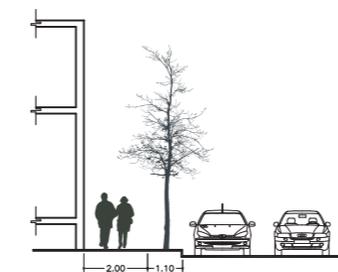
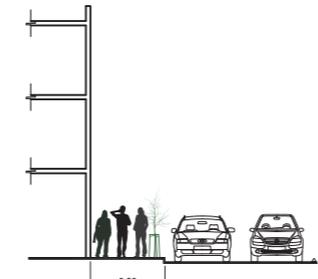
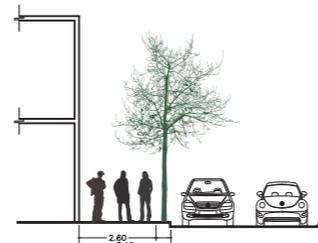
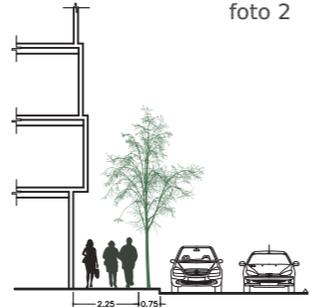
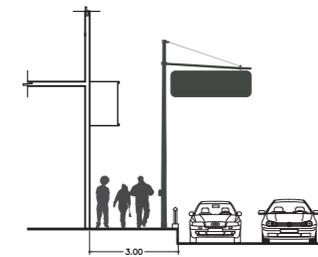


foto 7



foto 8



- > 3 mts ancho de calle
- > Cercanía a Glorieta Insurgentes
- > Zona muy abandonada
- > Mediano tránsito peatonal (excepto noches)
- > No existe iluminación

- > 3 mts ancho de calle
- > 5-10 cms altura de banqueta
- > Banqueta en mal estado
- > Alto tránsito peatonal (Zona Rosa)
- > No existe iluminación

- > 2.6 mts ancho de calle
- > 10-15 cms altura de banqueta
- > Espectacular a mitad de acera
- > Alto tránsito peatonal (Zona Rosa)
- > No existe iluminación

- > 2.5 mts ancho de calle
- > 15 cms altura de banqueta
- > Vegetación muy descuidada
- > Banqueta con mucha basura
- > Poco tránsito peatonal
- > No existe iluminación

- > 3.1 mts ancho de calle
- > 1.1 mts de área jardinada
- > Vegetación muy descuidada
- > 5 cms altura de banqueta
- > Banqueta con mucha basura
- > Mucho tránsito peatonal
- > No existe iluminación

- > 3.5 mts ancho de calle
- > Zona comercial (reforma 222)
- > No cuenta con mobiliario
- > 45 cms altura de banqueta
- > Mucho tránsito peatonal
- > Cuenta con iluminación

- > 3.0 mts ancho de calle
- > -1.0 mts en jardinera
- > 10-15 cms altura de banqueta
- > Jardineras descuidadas
- > Banqueta en mal estado
- > Mucho tránsito peatonal
- > Cuenta con iluminación

Insurgentes al ser una avenida primaria otorga poco espacio para el peatón en sus banquetas, en la mayoría de los casos se encuentran en un mal estado; el principal flujo de peatones se da en las cuadras cercanas a el paseo de la Reforma y la Glorieta Insurgentes, actualmente cuenta con muy poca vegetación en algunas de sus fachadas, en otras partes encontramos jardineras en muy mal estado; tampoco cuenta con mobiliario urbano como iluminación, botes de basura o bancas (debido a que es una zona de transición)

# Diagnóstico

Fachada Insurgentes Oriente

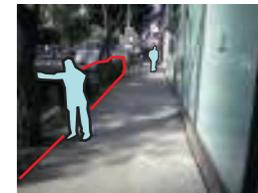
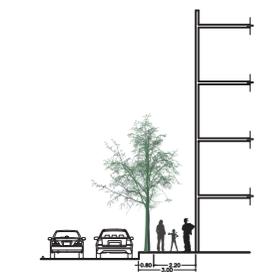


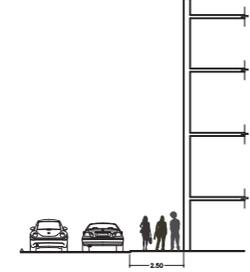
foto 1



- > 3 mts ancho de banqueta
- > 2.2 mts libres
- > 5-25 cms altura banqueta
- > Jardineras descuidadas
- > Tránsito peatonal fluido
- > No existe iluminación



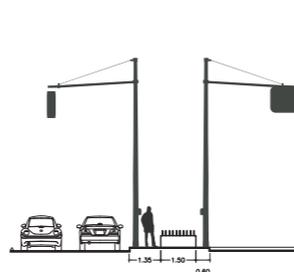
foto 2



- > 2.5 mts ancho de banqueta
- > 5 cms altura banqueta
- > Poca vegetación (2)
- > Poco tránsito peatonal
- > No cuenta con acera
- > No existe iluminación



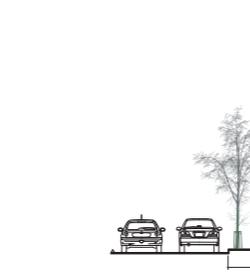
foto 3



- > Triángulo con escasas dimensiones
- > Jardín...?
- > Escaso tránsito peatonal
- > 4 Postes señalización
- > No existe iluminación



foto 4



- > 3.25 mts ancho de banqueta
- > 5-8 cms altura de banqueta
- > Poco tránsito peatonal
- > Poca vegetación (4)
- > Arriates muy grandes
- > Cambio de nivel en acera
- > No existe iluminación

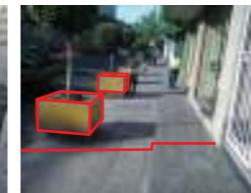
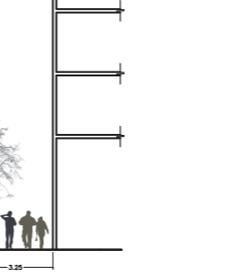


foto 5



- > Triángulo difícil acceso por tránsito
- > Jardínera abandonada
- > Escaso tránsito peatonal
- > 3 Postes señalización
- > No existe iluminación



foto 6



- > 3 mts ancho de calle
- > 2.4 mts libres
- > 0-5 cms altura de banqueta
- > Poco tránsito peatonal
- > No existe iluminación



foto 7

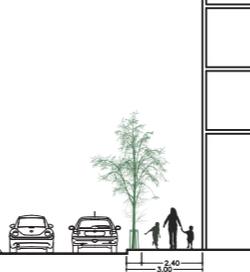


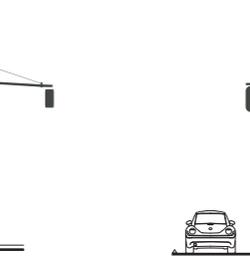
foto 8



- > Triángulo con espectacular electrónico
- > Jardínera abandonada
- > Escaso tránsito peatonal
- > 4 Postes señalización
- > No existe iluminación



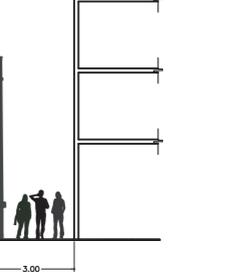
foto 9



- > 3 mts ancho de calle
- > Cercanía a Glorieta Insurgentes
- > Zona muy descuidada (basura)
- > Fluido tránsito peatonal (excepto noches)
- > No existe iluminación



foto 10

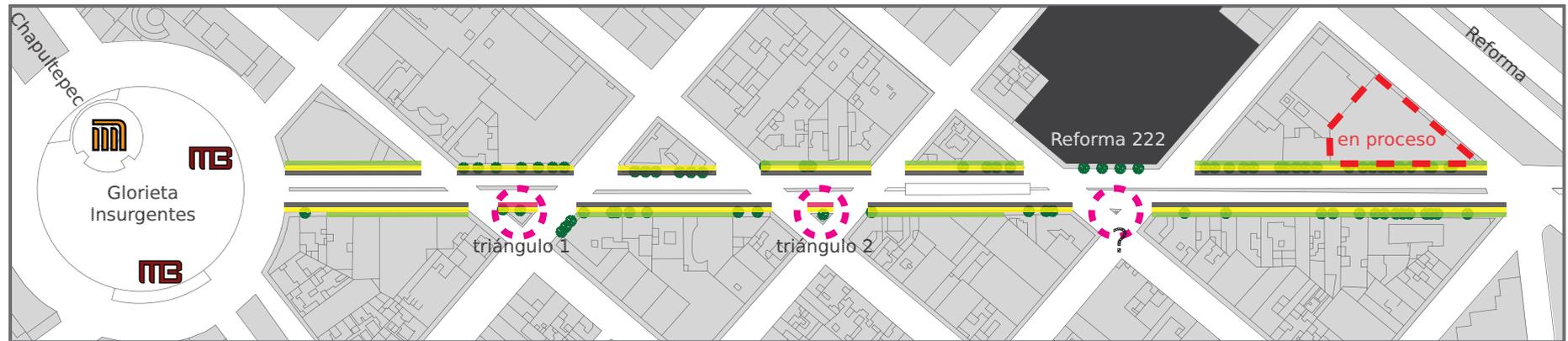


Al no existir un comercio activo en planta baja, la mayoría de los frentes de los comercios cuentan con una banqueta en pesimo estado, la falta de árboles o vegetación tambien es una de sus principales características; en algunos casos llegamos a encontrar basura acumulada o dispersa en un frente de fachada. La falta de alumbrado público es evidente, asi como tambien el excesivo uso de postes en señalización vehicular. También encontramos casos paraderos de Microbus, bases o postes abandonados.

## Plan maestro

La intervención sobre Insurgentes se propone a partir del estudio realizado enfocándose en resolver 4 puntos principalmente:

- 1.- Mejoramiento de banquetas
- 2.- Propuesta y reemplazo de vegetación existente
- 3.- Alumbrado público
- 4.- Aprovechamiento de triángulos en propuestas que incentiven actividades de corto plazo.



Ejemplos:



1.- Diseño de pavimentación



2.- Diseño de vegetación



3.- Alumbrado público de catálogo



4.- Espacios públicos temporales

Simbología:

— área de intervención en pavimentos  
— área de intervención de alumbrado público

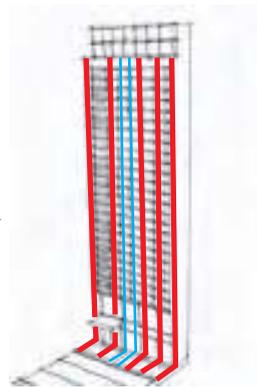
— área de intervención en vegetación  
●●●●● triángulos de intervención

## Pavimentación

La propuesta tiene como objetivo cambiar todo el arroyo peatonal sobre Insurgentes mediante un cambio de texturas o colores en el pavimento; en los casos donde haya árboles se harán los ajustes necesarios y en las zonas donde exista un tráfico peatonal alto podrían considerarse acciones especiales como la de suprimir las jardineras para ampliar la circulación.



Fachada



Criterio



Paleta de colores



Propuesta



Ampliación de banqueta



Vista general



Detalle de composición

El criterio de las texturas o colores en el piso estaría determinado por las líneas de composición de cada edificio (cancelería, elementos verticales o cualquier elemento importante del edificio) proyectadas hacia la banqueta.

## Vegetación

La propuesta tiene como objetivo crear diseños o patrones con flores o jardines verticales que creen ambientes más atractivos al ojo y al recorrido de los peatones.

La reforestación sobre las fachadas tendrán como finalidad el recuperar una franja verde continúa que ayude a minimizar el ruido y a crear sombra en temporadas de calor.



Opciones de vegetación



Propuesta



Pantallas verdes



Reforestación



Diseño con flores

La prioridad principal será la reforestación de la Ave. Insurgentes ya que actualmente cuenta con 65 árboles en una extensión de 2 km lineales, los otros elementos de diseño serán utilizados como apoyo o complemento.

## Iluminación

Al no existir alumbrado público en esta zona de Insurgentes la propuesta estará enfocada a iluminar las áreas o zonas de mayor tránsito peatonal como el caso de la Glorieta Insurgentes, Reforma y la estación de MetroBUS. Otras opciones pueden ser de orden decorativo, como en el caso de iluminación en el piso o en la base de algunos árboles.



en pisos



en árboles



luminarias



decorativas



Fachada Insurgentes

Para facilitar el mantenimiento del alumbrado público se recomienda mobiliario estándar de catálogo desarrollado por empresas especialistas en el ramo.

## Reutilización de triángulos

El origen de estos espacios dio como resultado pequeñas áreas confinadas y abandonadas de muy poco tránsito, en la actualidad son unas jardineras descuidadas, la propuesta pretende reciclar estos espacios quitando todo lo existente tratando de ganar la más área posible y así poder incentivar su uso como áreas lúdicas mediante pequeñas intervenciones.



descanso



servicios de comida express



pabellones eventuales



Ejemplos

El reciclamiento de los triángulos podría ser de carácter permanente o mutable dependiendo del éxito obtenido en cada propuesta o intervención

## Elección del predio

Al analizarse el área de estudio se pudo observar que existen tres opciones de intervención en la zona norte, los cuales podrían aprovecharse para proponer un reciclaje arquitectónico y activar la zona.

Estos edificios actualmente se encuentran abandonados y se localizan muy próximos a Glorieta de los Insurgentes y del nodo 3.

La razón por la cual se ha elegido desarrollar un proyecto en esta zona es para aprovechar y continuar el desarrollo que se está realizando por parte del Gobierno del DF sobre el Paseo de la Reforma con una serie de intervenciones y proyectos de gran envergadura.

La premisa o idea central se basa en intentar darle una continuidad hacia el norte a estos desarrollos y lograr una unificación dentro del área de estudio.

Como factores principales que pueden favorecer al desarrollo del proyecto o propuesta son los vínculos cercanos hacia áreas tan importantes como la Zona Rosa o la Glorieta de los Insurgentes.



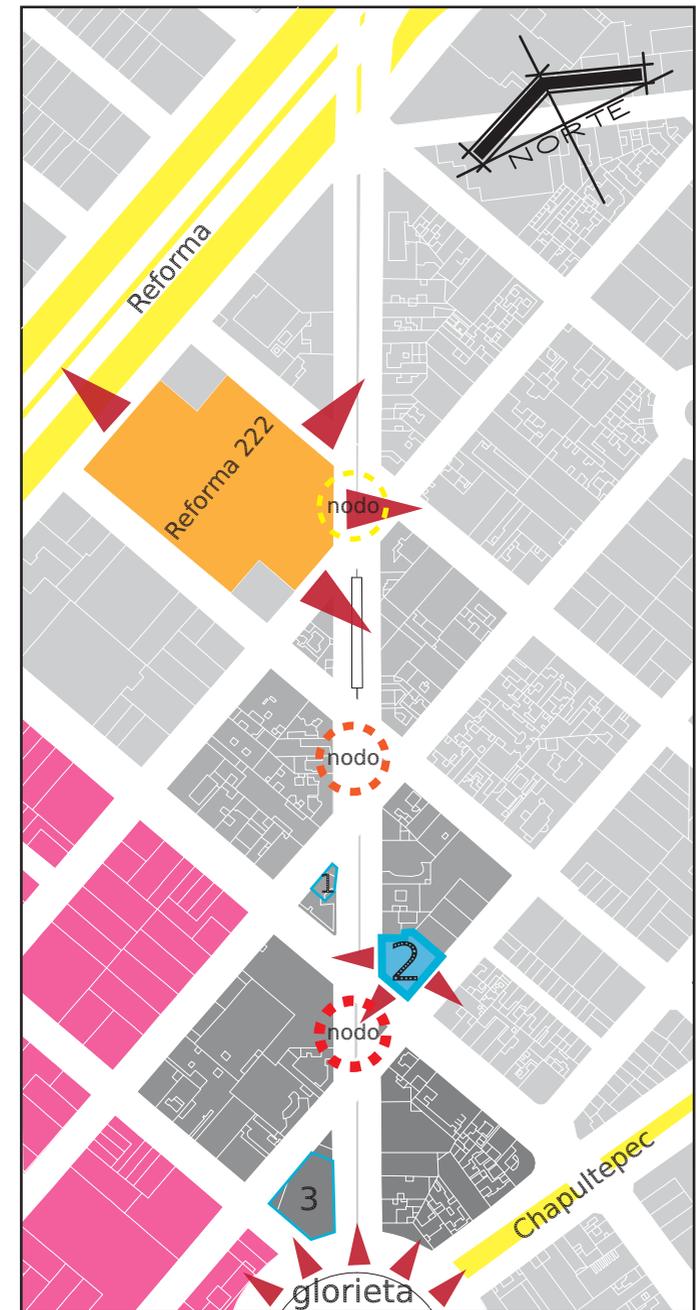
opción 1



opción 2



opción 3



## Edificio “Seguros Azteca”

Esta importante obra arquitectónica del Movimiento Moderno Mexicano fue diseñada por el Arq. José Hanhausen y construida por el Ing. Pablo Noriega Guerra en el año 1953 para la empresa “Seguros Azteca”.

El edificio está diseñado con principios racionalistas: el uso de un sistema estructural a la vista, el manejo de planos para lograr composición plástica, la utilización de formas geométricas simples, la concepción dinámica del espacio arquitectónico y el empleo limitado de materiales como el acero, el concreto armado y el vidrio son sus principales características.

Durante la época estuvo considerado como un edificio emblemático, siendo uno de los pocos edificios modernos que resistieron al terremoto de 1957 sin haber sufrido daño estructural que lo inhabilitara.

A mas de sus 50 años de su construcción,es una oportunidad para hacer una propuesta arquitectónica que ayude a su reactivación y rescate.



Foto de 1954



Foto de 1954



Perpectiva de proyecto original



Foto de Maqueta



Foto de 1954

## Memoria descriptiva

En la Avenida de los Insurgentes #119 en colindancia con las calles Havre y Londres se localiza el edificio de oficinas para la empresa "Seguros Azteca" diseñado por el Arquitecto José Hanhausen en el año de 1952.

El edificio cuenta con 12 niveles y un sótano al cual se accede mediante una rampa para autos que nos conduce a una pequeña área de aparcamiento para 5/6 automóviles, una área rentable de 216 m<sup>2</sup> destinada al comercio en general, una área de 63 m<sup>2</sup> para bodegas y una área de 230 m<sup>2</sup> para un Restaurant-bar.

En la planta de acceso se localiza el acceso principal que nos conduce a una zona vestibulada de 125 m<sup>2</sup> que está conectada de manera inmediata con la columna vertebral de todo el edificio: las circulaciones. A partir de este punto nos encontramos de manera inmediata con otra zona, la cual está destinada zona de oficinas con un área de 528 m<sup>2</sup>.

En las circulaciones están divididas es 2 tipos, las mecánicas [ elevadores] y las manuales [ escaleras]; las cuales están ocultas y en donde se encuentran áreas para albergar servicios como: baños, áreas de guardado y los ductos donde se encuentran todas las instalaciones del edificio.

En el siguiente nivel llegamos a la planta mezanine en donde nos encontramos con una pequeña zona vestibulada de 63 m<sup>2</sup> la cual nos conecta a otra zona para oficinas con un área de 717 m<sup>2</sup>.



Planta sótano



Planta acceso



Planta mezanine

## Memoria descriptiva

En el siguiente nivel se encuentra una zona para esparcimiento, es una área libre de 310 m<sup>2</sup> contenida por un muro de vidrio perimetral el cual se conecta con una terraza al aire libre con un área de 526 m<sup>2</sup>.

Los siguientes 8 niveles corresponden a la zona de oficinas, cada planta tiene un área de 453 m<sup>2</sup> [planta libre] y cuenta con servicios a cada medio nivel.

Por último se encuentra el pent house, con un área de 302 m<sup>2</sup> presumiblemente también para área de oficinas.



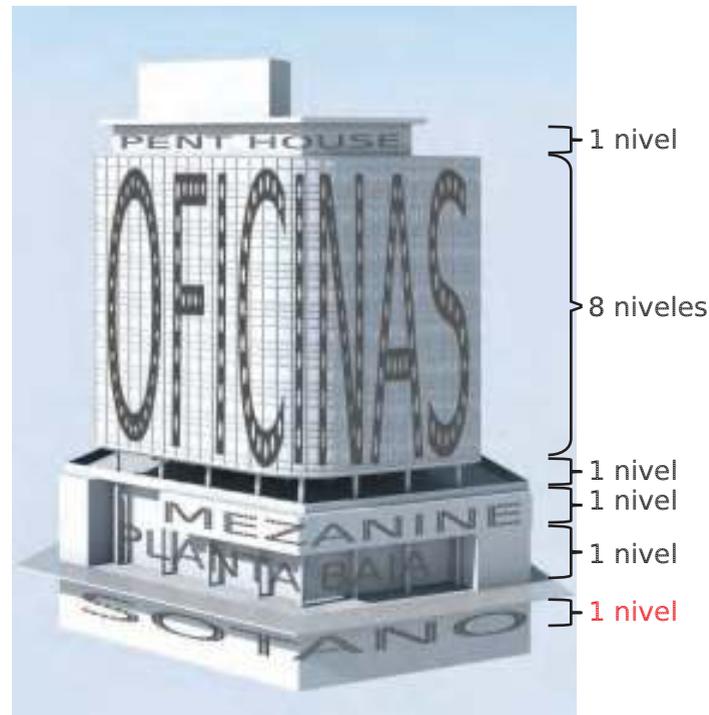
Planta terraza



Planta tipo

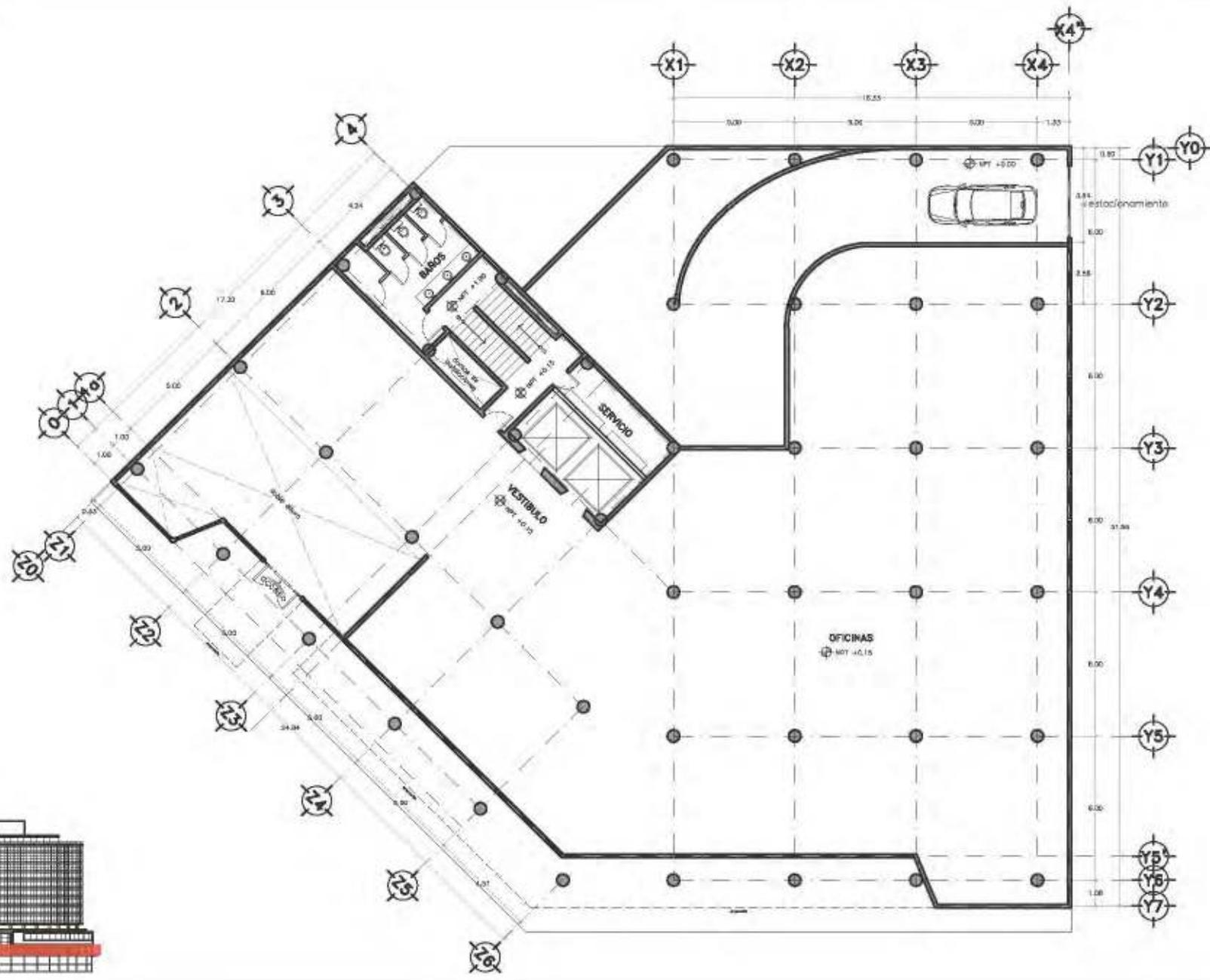
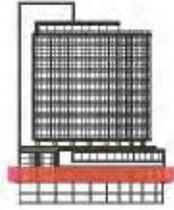


Planta penthouse



Diagrama





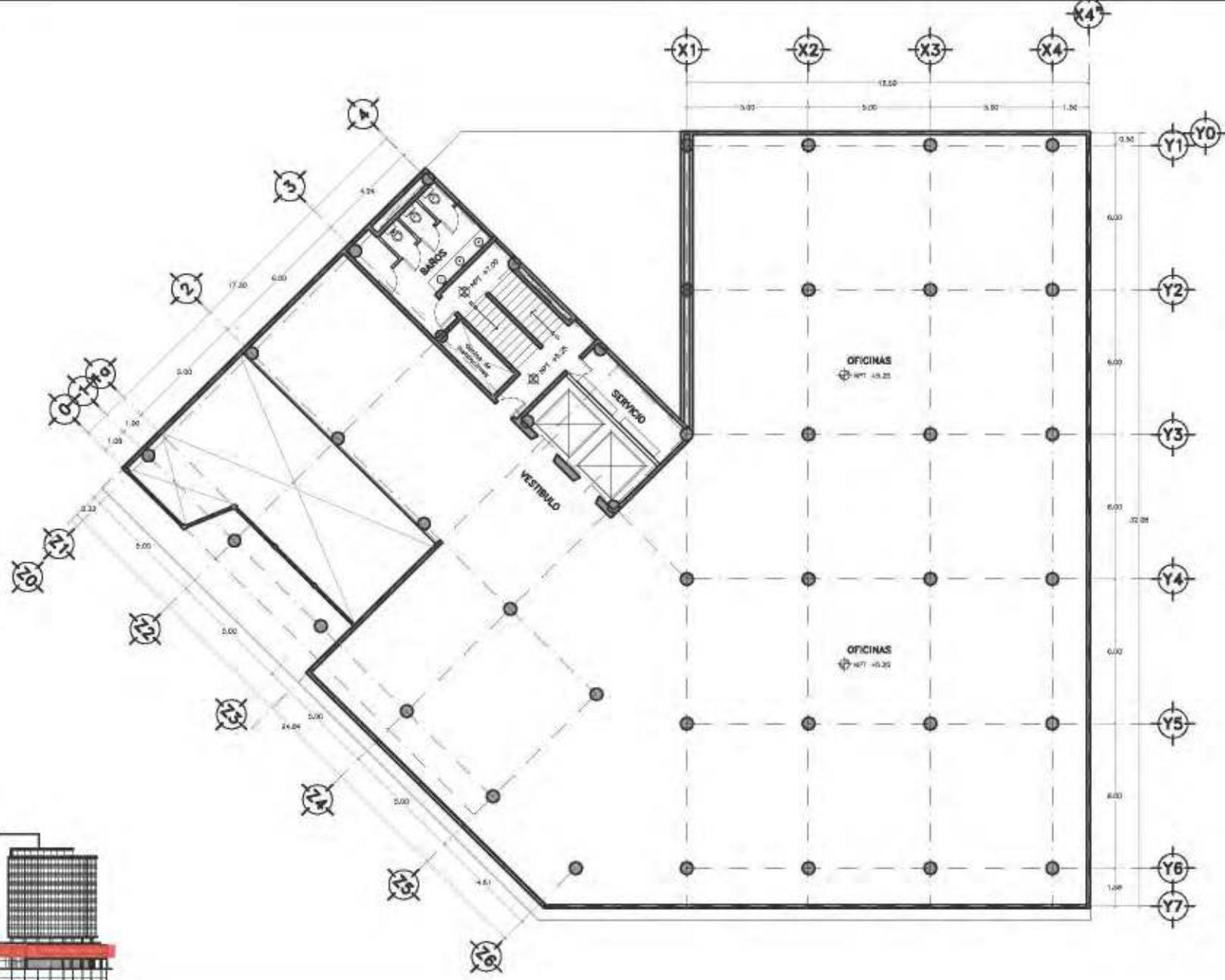
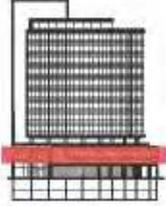
# ACCESO

<b>Nombre del proyecto:</b> <b>Edificio "Seguros Azteca"</b>		<b>Descripción:</b> <b>Reconstrucción</b>	
<b>Ubicación de proyecto:</b> <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>		<b>Fecha:</b> <b>Dic   2mil9</b>	
<b>Arquitecto:</b> <b>Adrián Campos Calero</b>		<b>Escala:</b> <b>1/150 metros</b>	

**Simbología y notas:**

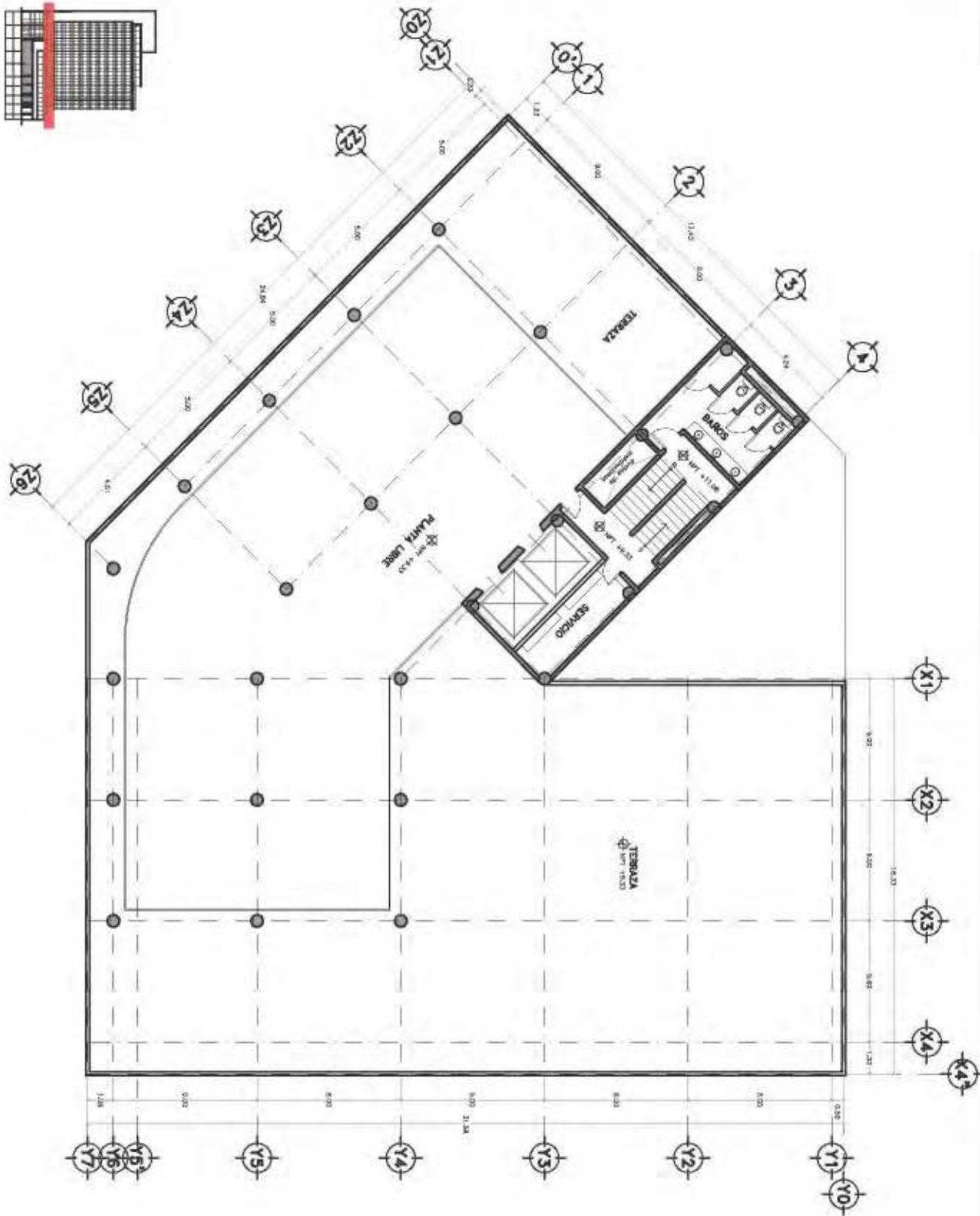
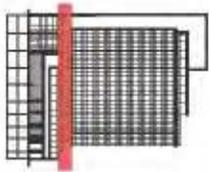
- L- Las salas tipo de planta.
- E- Las áreas empalmadas, tipo o las áreas estructuradas y serían apropiadas para el desarrollo de los trabajos de proyecto.
- A- El contenido de este documento es solo para uso de referencia y no debe ser utilizado para fines de construcción sin el consentimiento del autor del proyecto.
- N- Todos los planos arquitectónicos serán referidos a los planos de ingeniería de estructura.
- S- Solo debe ser utilizado para referencias, todos los datos serán consultados en los planos de ingeniería de estructura.





# MEZANINE

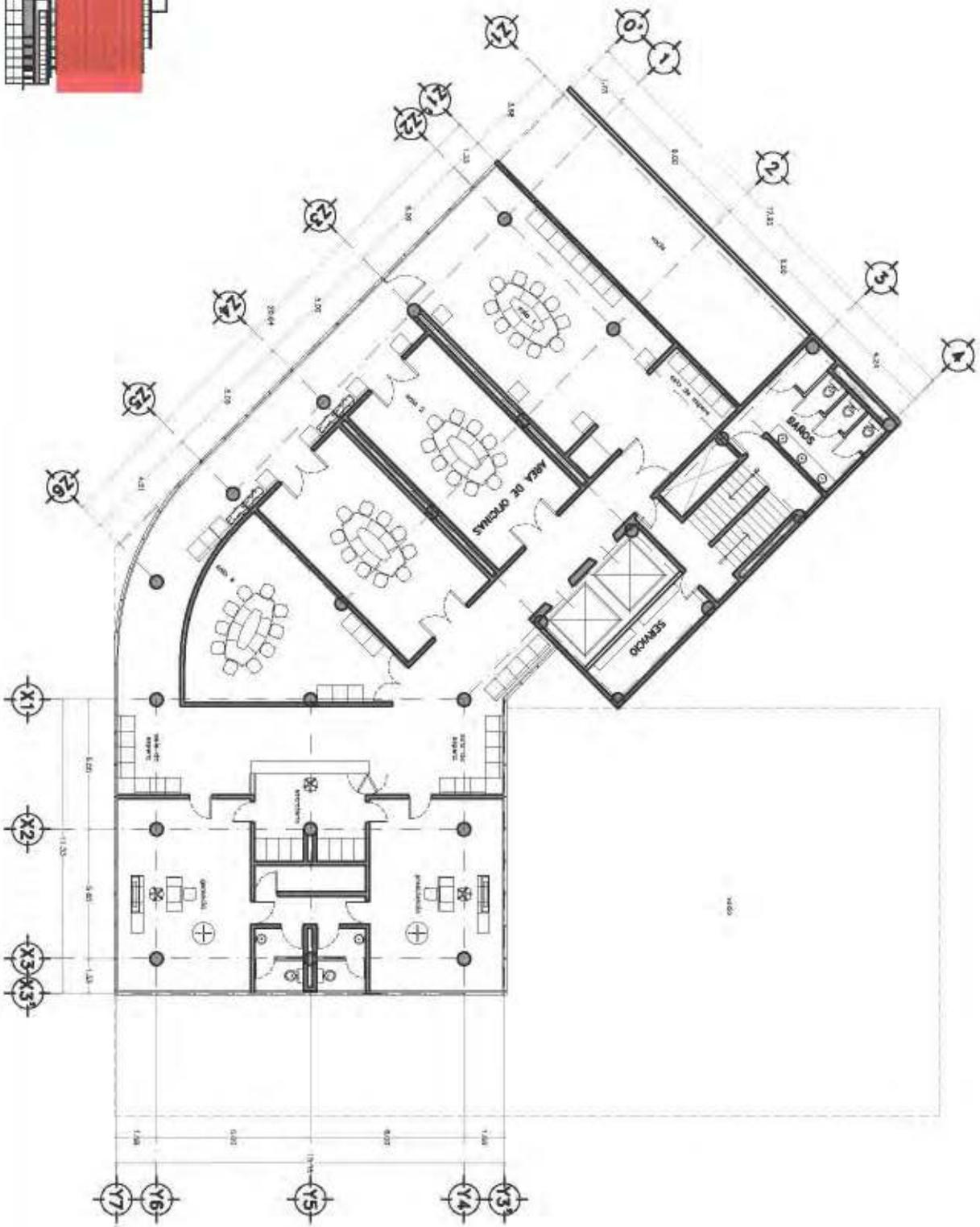
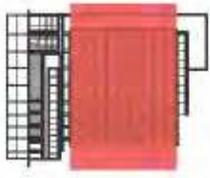
<b>Nombre del proyecto:</b> Edificio "Seguros Azteca"	<b>Descripción:</b> Reconstrucción	<b>Simbología y notas:</b> 1.- Las zonas según el dibujo. 2.- Las líneas arquitectónicas representan la estructura y todas las distribuciones distribuidas en los de ser de consultar a la dirección del proyecto. 3.- El autor no se responsabiliza por errores de interpretación, ni por los errores de interpretación. 4.- Todos los niveles arquitectónicos están referidos a un mismo nivel de referencia en obra. 5.- Todos los niveles se indican con sus respectivos símbolos, para ser utilizados en obra.
<b>Ubicación de proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102	<b>Fecha:</b> Dic   2019	
<b>Planta:</b> Adrián Campos Calero	<b>Escala:</b> 1/150	<b>Unidad:</b> metros



# TERRAZA

Nombre del proyecto: <b>Edificio "Seguros Azteca"</b>	Descripción: <b>Reconstrucción</b>	Simbología y notas: 1.- Las cotes rigen el dibujo. 2.- Los pisos arquitectónicos rigen a los pisos estructurales y demás (según sea el caso) de acuerdo al desarrollo en él se deberá consultar a la dirección del proyecto. 3.- El nivelado deberá verificar todos los muros y niveles en obra, antes de hacer cualquier trabajo, el cual será informado al cliente con anterioridad al proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un punto de elevación definido en obra. 5.- Donde donde se indique otro sentido, todos los datos son relativos.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>	
Número: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150 metros</b>	



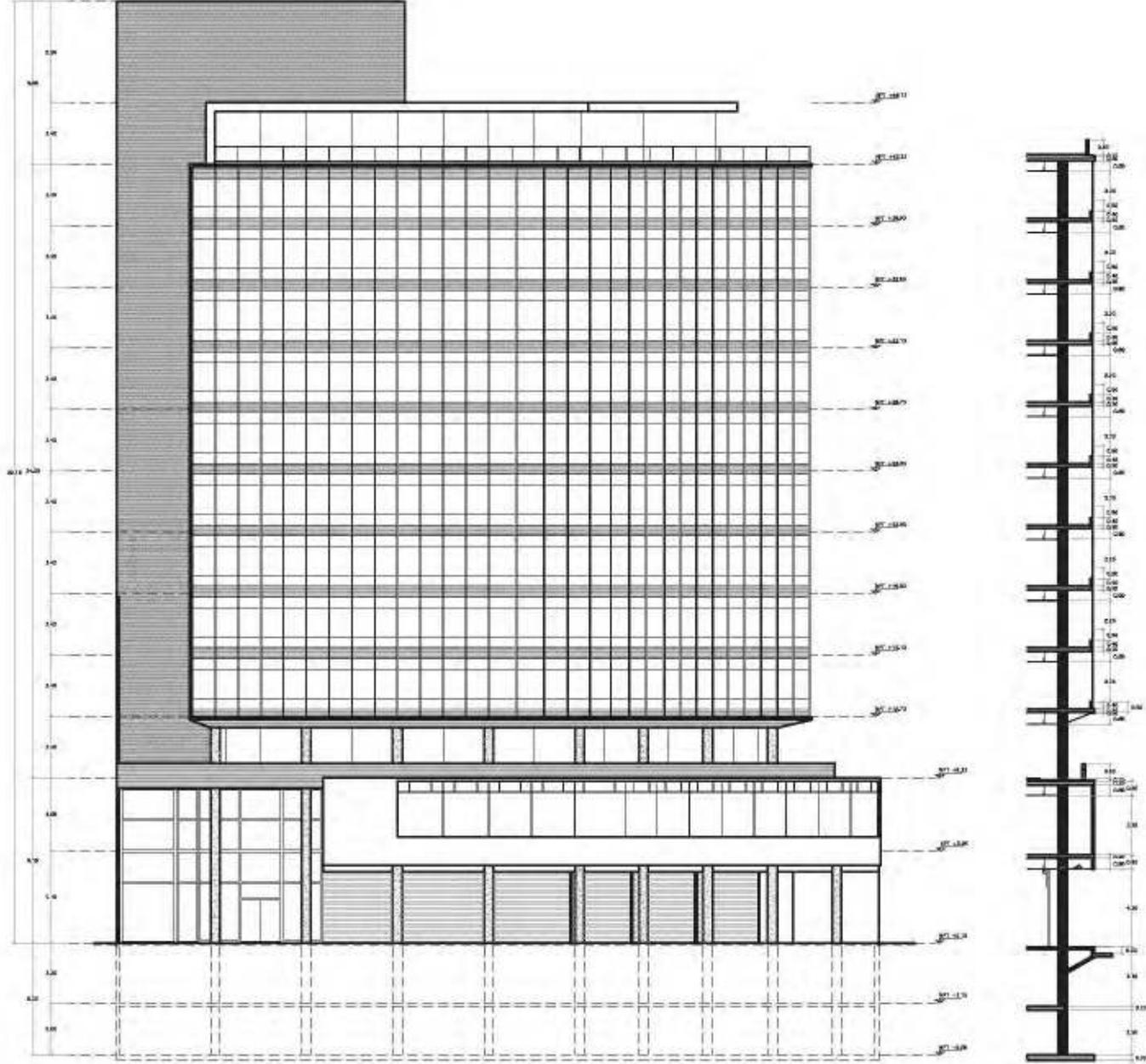


# PLANTA TIPO

<b>Nombre del proyecto:</b> Edificio "Seguros Azteca"	<b>Descripción:</b> Reconstrucción	<b>Símbolos y notas:</b> 1.- Los cotes rigen el dibujo. 2.- Los pliegos arquitectónicos rigen a las partes constructivas y demás ingenierías asociadas descriptas en ellos se deberá referir a la simbología del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todos los muros y rielos en obra, caso de faltar cualquier trabajo, si existieran diferencias se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un punto de nivelación en obra. 5.- Solo donde se indique otro caso, todas las cotas son acabadas.
<b>Ubicación de proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102	<b>Fecha:</b> Dic   2mil9	
<b>Autores:</b> Adrián Campos Calero	<b>Escala:</b> 1/150	<b>Unidad:</b> metros







# FACHADA

Nombre del proyecto: <b>Edificio "Seguros Azteca"</b>	Descripción: <b>Reconstrucción</b>	Referencia y notas: 1.- Ver caso legal de obra. 2.- Ver planos autorizacionales. No o los planos autorizacionales y planos legalizacionales. 3.- El propietario deberá verificar todos los requisitos y normas en vigor, para el tipo de obra, para el tipo de obra, para el tipo de obra, para el tipo de obra. 4.- Todos los datos proporcionados por el propietario o el representante en estos planos. 5.- Sobre datos de trabajo, datos de obra, datos de obra.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2019</b>	
Autoría: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b>	Unidad: <b>metros</b>





## Reciclaje arquitectónico

Actualmente el edificio se encuentra en un 80-90% abandonado, solo el sótano esta esta siendo ocupado como estacionamiento y pensión para automóviles.

El estado general del edificio es de deterioro, su fachada de muro cortina esta grafiteada y tiene muchas ventanas rotas.

En cuando al volumen que sirve como basamento del edificio podemos observar que en algunas partes el recubrimiento de piedra se encuentra desprendido o ya no existe, de igual manera nos encontramos con ventanas rotas y grafitis.

Al nivel de la calle podemos encontrarnos que los 2 accesos al edificio están cancelados, por lo cual son susceptibles a estar llenos de basura todo el tiempo.

La principal razón por la cual no se encuentra en uso el edificio según el Arq. Juan Hanhausen es porque en los 80's se le anexó una estructura que vino a afectar al edificio haciendo que esta tuviera un hundimiento diferencial por el peso extra agregado de la nueva estructura.

En años recientes el Arquitecto ha intentado comprar el inmueble y rehabilitarlo, para ello ha mandado a hacer estudios a la estructura y sub-estructura, y según comenta se encuentra en buen estado en general; la sub-estructura al ser un cajón de cimentación se ha comportado como todo un cuerpo unificado por lo cual el hundimiento solo ha ladeado el edificio sin dañar la estructura del edificio.

La factibilidad o viabilidad de poder reciclar el edificio es muy alta, ya que se cuenta con dicha información que sustenta esta posibilidad, también cabe resaltar que fue de gran ayuda el acceso al archivo del Arq. José Hanhausen por parte de su hermano donde se pudieron encontrar bocetos, planos y fotografías originales del proyecto y edificio construido en el año de 1953.



Estacionamiento



Estructura añadida



Estado de la fachada

## Consolidación y postura ante el edificio.

La propuesta estará enfocada en aprovechar las condiciones naturales del edificio y su relación con el entorno próximo: la Glorieta de los Insurgentes, Ave. Chapultepec, la Zona Rosa, la Colonia Juárez y el Reforma 222.

En cuanto al edificio, se pretende rescatar su valor arquitectónico y plástico original respetando el proyecto realizado por el Arq. José Hanhuasen.

Al ser un edificio racionalista de planta libre la reutilización del espacio nos da una amplia gama de oportunidades para su reacondicionamiento.

La idea rectora o principal para su intervención será el integrar varios programas o usos que le den una versatilidad de ocupación y utilización al espacio.

Dentro de las primeras acciones importantes a tomarse en cuenta es la eliminación de la estructura añadida en los 80's y hacer todos los ajustes estructurales necesarios para su nivelación.

Respetarse el juego volumétrico que existe en el edificio sin agregar nuevas volumetrías será de vital importancia; en cuanto a la fachada se podrá restaurar en su totalidad o proponer una nueva que se apegue a los lineamientos compositivos y estéticos del edificio.

En ningún momento se pretenderá modificar o incrementar una nueva estructura o volumetrías al edificio porque como se vio esa fue la principal de su progresivo deterioro y la causa de su estado actual.



Maqueta del proyecto



Perspectiva



Edificio en 1954

## Memoria descriptiva

Para poder rehabilitar el edificio es necesario contar con un estacionamiento adecuado que satisfaga las nuevas necesidades de uso, por lo cual se plantea utilizar toda la planta del sótano como estacionamiento. Al no cumplir con la demanda de cajones por los  $m^2$  de construcción se plantea utilizar el lote contiguo al edificio y hacer un estacionamiento automatizado debido a las escasas dimensiones del predio.

En la planta baja se propondrá la adición de otro acceso hacia el edificio, la intención es ligar la calle (zona de alto tránsito peatonal) con la zona comercial del edificio: planta baja, mezanine y terraza. Se plantea contar con una librería debido a su estrecha relación con la zona de escuelas y el flujo de estudiantes hacia las vías de transporte cercanas al edificio.

En el mezanine se pretende tener una zona mas privada por lo cual se plantea tener una tienda de música, un lounge bar y un restaurant.

En la terraza se explotará sus condiciones visuales y espaciales por lo cual se aprovechará para tener un espacio de esparcimiento donde se encontrará una cafetería y un bar. En los siguientes niveles se utilizarán exclusivamente para uso de oficinas.



Planta sótano



Planta acceso



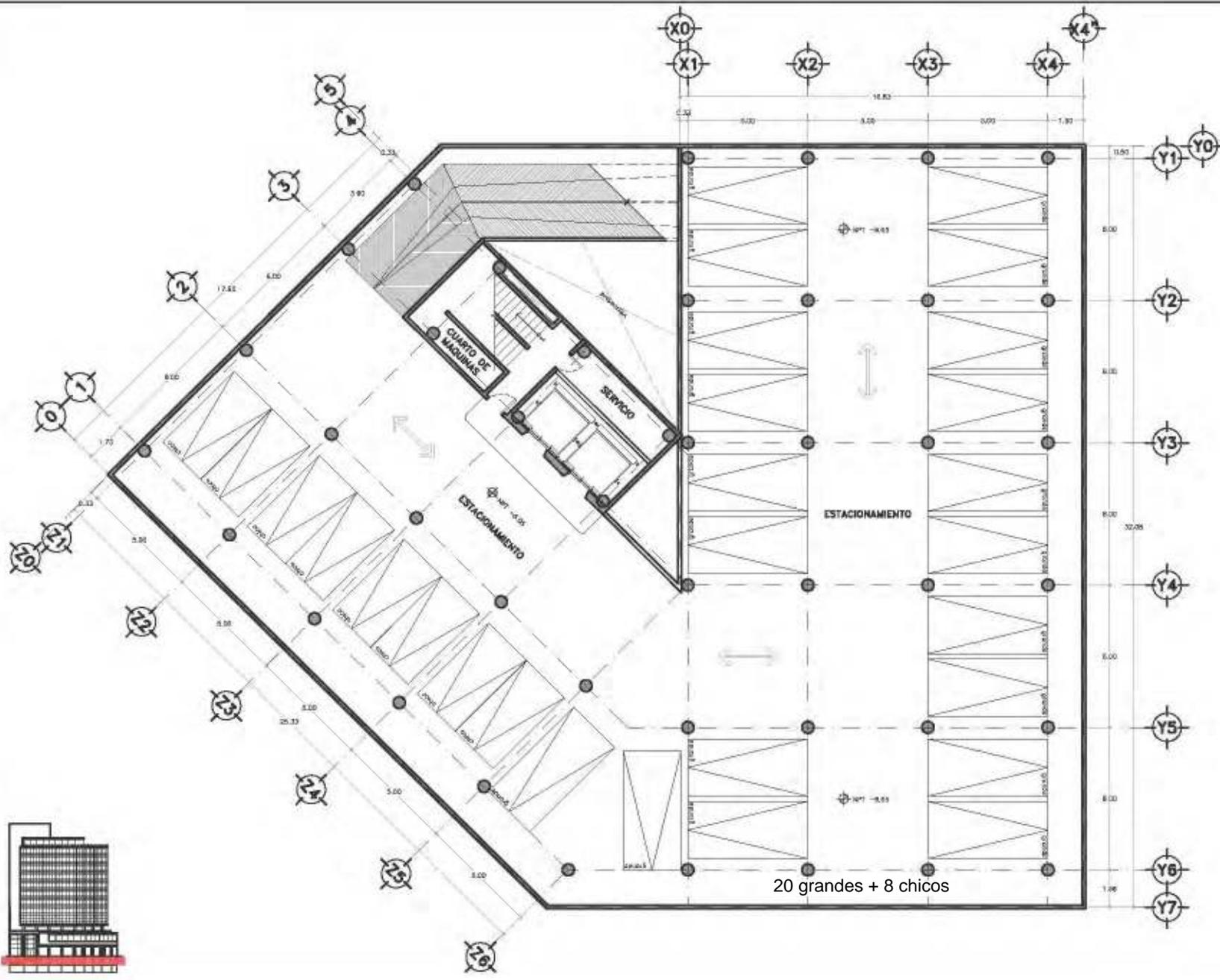
Planta tipo



Planta terraza



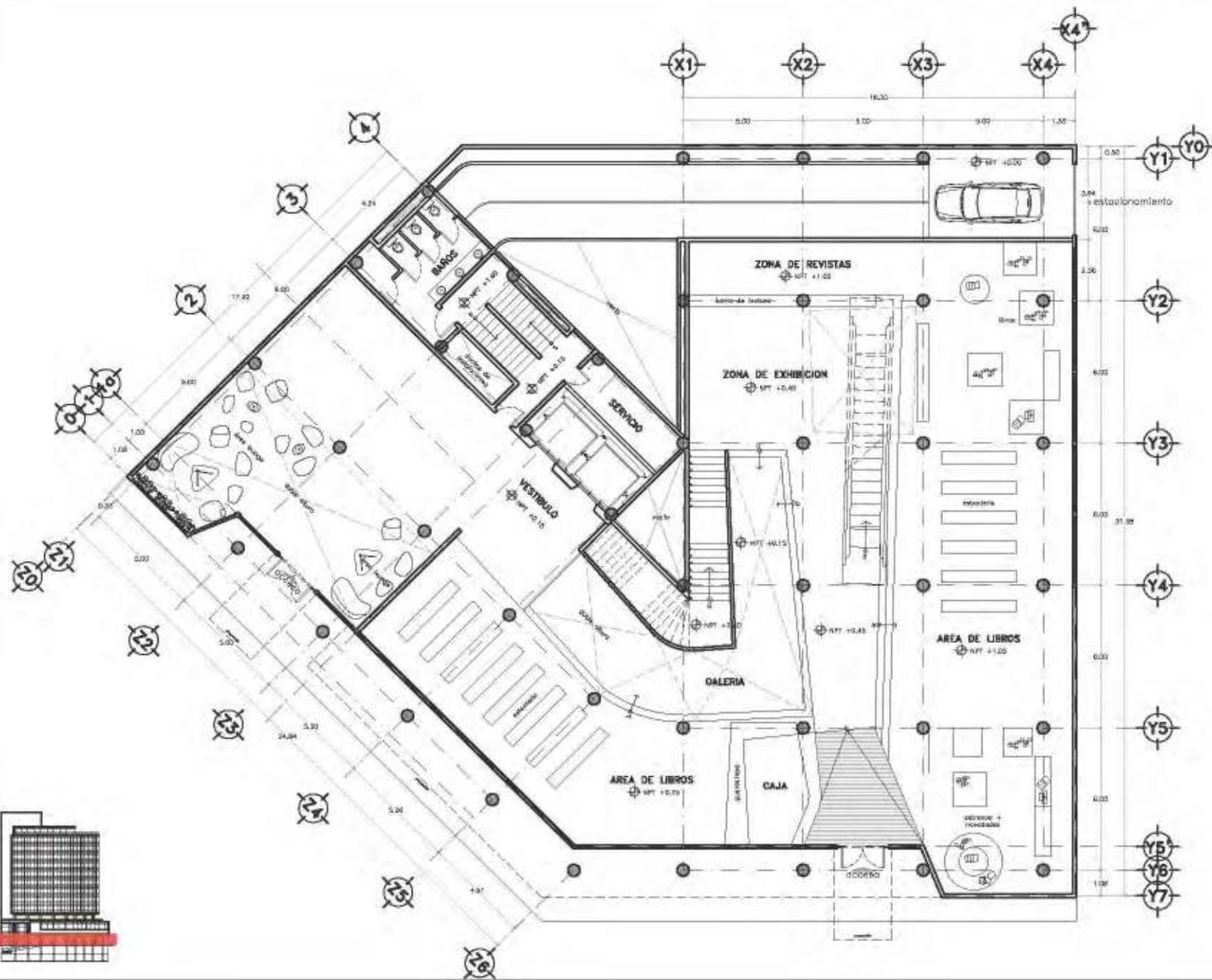
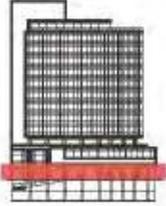
Planta mezanine



# SOTANO | Estacionamiento

<b>Nombre de proyecto:</b> Edificio Uso Mixto <b>Dirección de proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102 <b>Alcance:</b> Adrián Campos Calero	<b>Descripción:</b> Propuesta	<b>Antecedente y notas:</b> 1.- Las salas según el dibujo. 2.- Los datos arquitectónicos rigen a las obras estructurales y todas las especificaciones constructivas deberán ser las de calidad superior a la indicada en el proyecto. 3.- El constructivo deberá seguir las normas y reglas en vigor, salvo en lo que se indique en el presente proyecto, o cualquier otra que se establezca en el futuro. 4.- Todo el material estructural será reforzado o un tipo de reforzamiento en obra. 5.- Seán todas las medidas de seguridad, todas las obras serán realizadas.
	<b>Fecha:</b> Dic   2019 <b>Escala:</b> 1/150 metros	





# ACCESO | Comercio

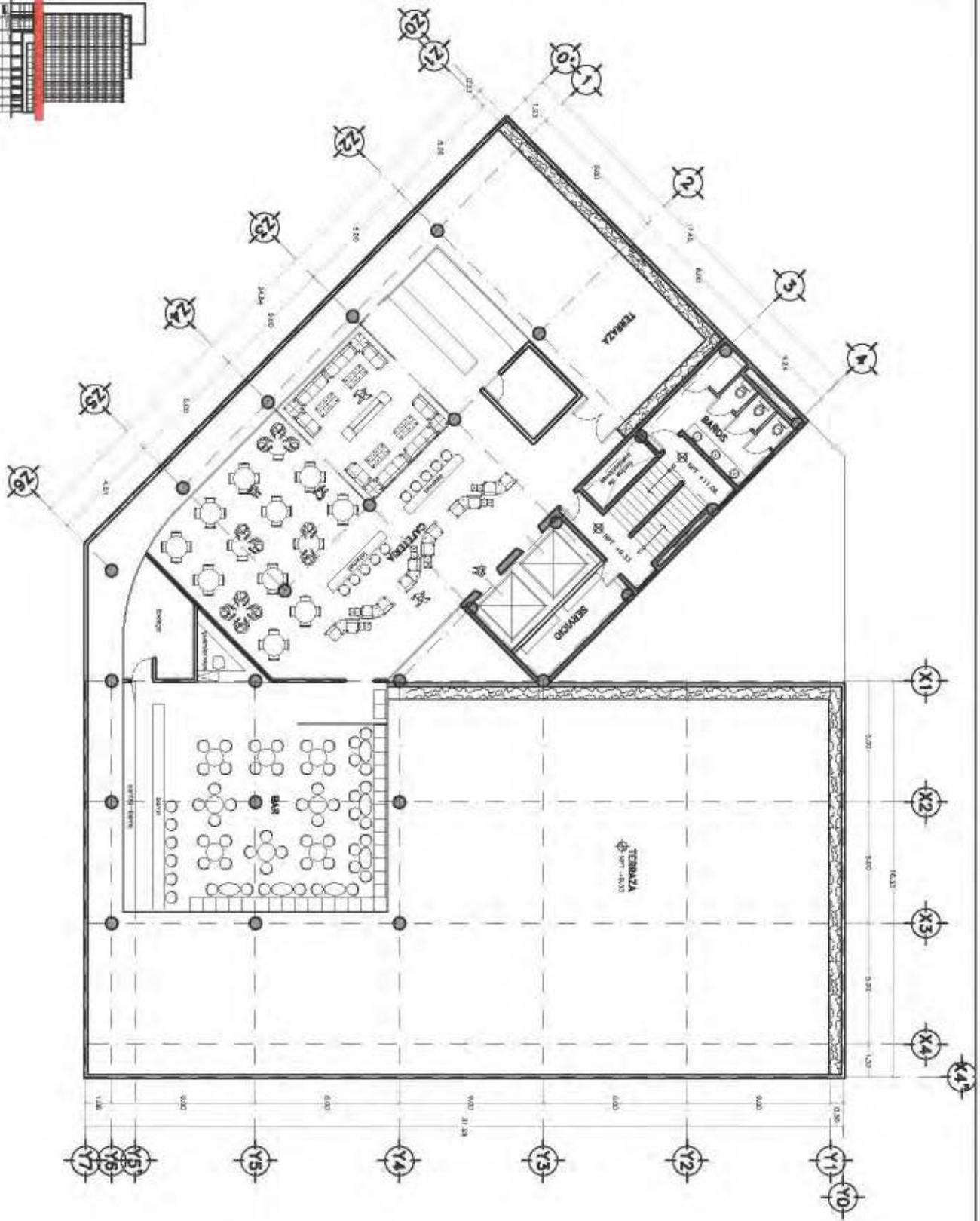
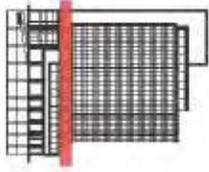


- Simbología y notas:**
- 1.- Los datos rigen el diseño.
  - 2.- Los datos complementarios rigen a los datos anteriores y tienen preferencia en caso de existir conflicto o lo indicado en el proyecto.
  - 3.- El autor no se responsabiliza por errores de interpretación o de ejecución del proyecto, siempre y cuando el mismo se ejecute de acuerdo a lo indicado en el proyecto.
  - 4.- Todos los niveles arquitectónicos están referidos a un punto de nivelación en obra.
  - 5.- Cada línea de trabajo debe ser cerrada, salvo las que sean abiertas.

<b>Integrante del proyecto:</b> <b>Propuesta</b>	
<b>Fecha:</b> <b>Dic   2019</b>	
<b>Escala:</b> <b>1/150</b>	<b>metros</b>

**Edificio Uso Mixto**  
**Ave. Insurgentes Centro # 76**  
**Neuquén,**  
**Adrián Campos Calero**

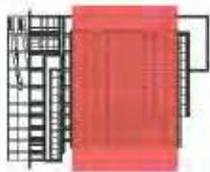




# TERRAZA | Comercio

Nombre del proyecto: <b>Edificio Uso Mixto</b>	Descripción: <b>Propuesta</b>	Símbolos y marcas: 1.- Las zonas según el dibujo. 2.- Los planos arquitectónicos rigen a los planos estructurales y demás (ingeniería/cálculo) desarrollados en este de haberse autorizado a su ejecución en el proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todos los módulos y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, el cualquier diferencia se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un datum de nivel determinado en obra. 5.- Solo donde se indique otro caso, todos los ceros son ceros enteros.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #76</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>	
Autor: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b>	Unidad: <b>metros</b>

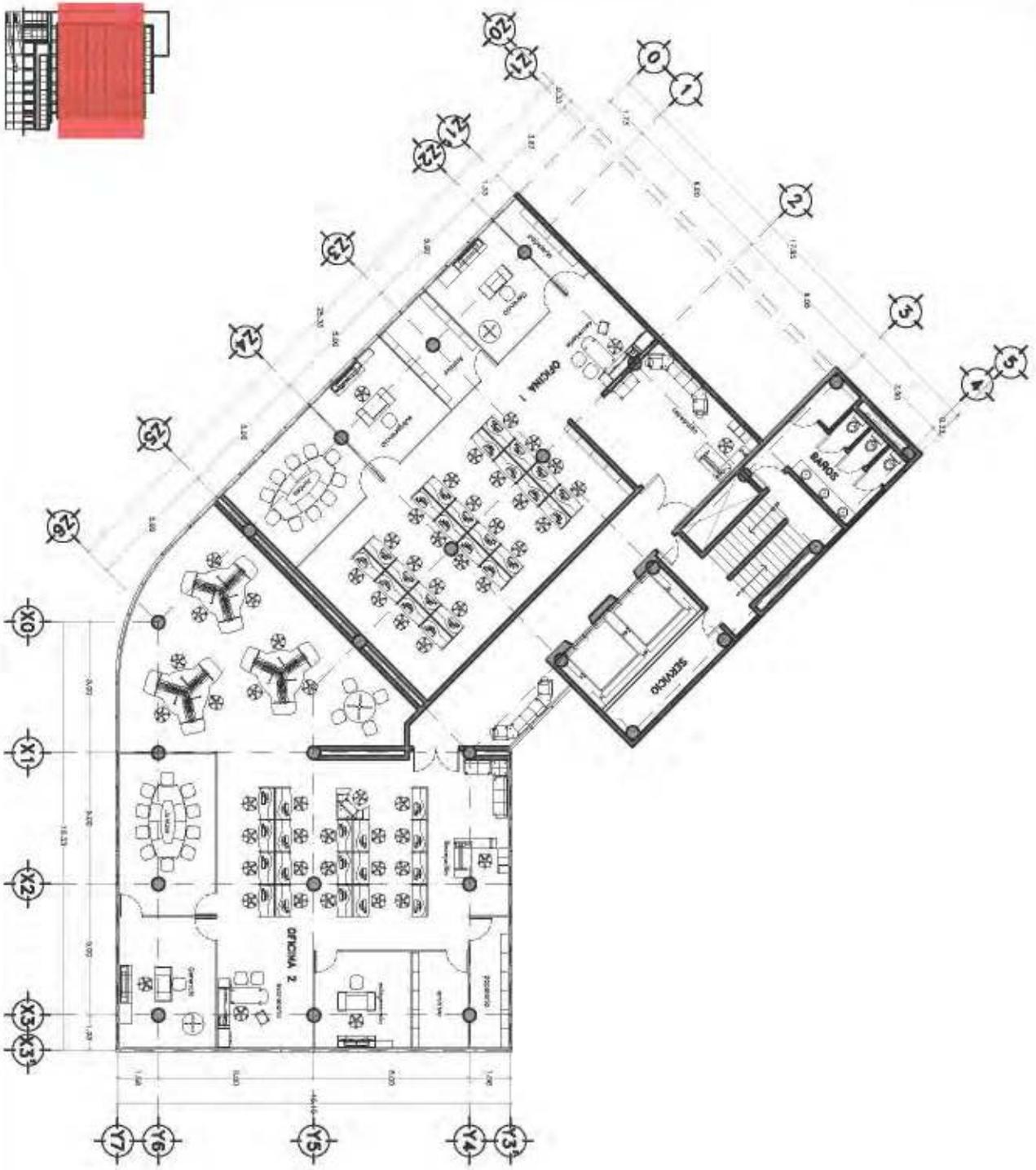
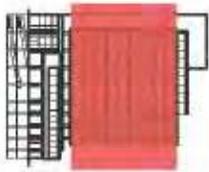




# PLANTA TIPO | Opción I

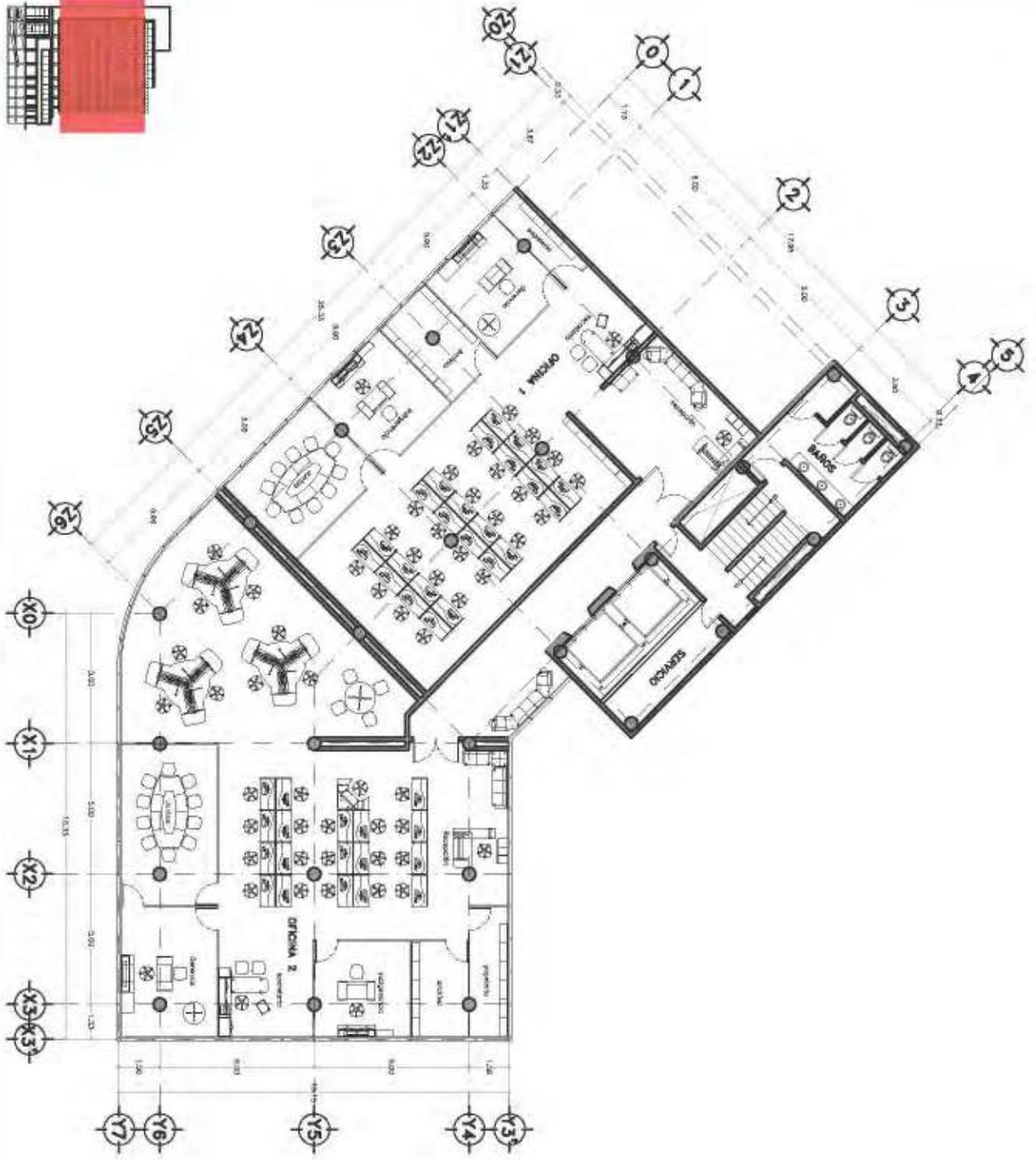
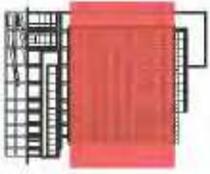
Nombre del proyecto: <b>Edificio Uso Mixto</b>	Descripción: <b>Propuesta</b>	Simbología y remitas: 1.- Las color rigen el dibujo. 2.- Las líneas arquitectónicas rigen a las pautas estructurales y demás ingeniería, cualquier discrepancia en ellas se deberá resolver a la dirección del proyecto. 3.- El autor/autor/a deberá verificar todos los módulos y niveles en caso, antes de iniciar cualquier trabajo, si el sistema de transporte se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un datum de nivel determinado en obra. 5.- Solo donde se indique otro criterio, todos los datos son estándares.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2m19</b>	
Autor: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150 metros</b>	





# PLANTA TIPO | Opción II

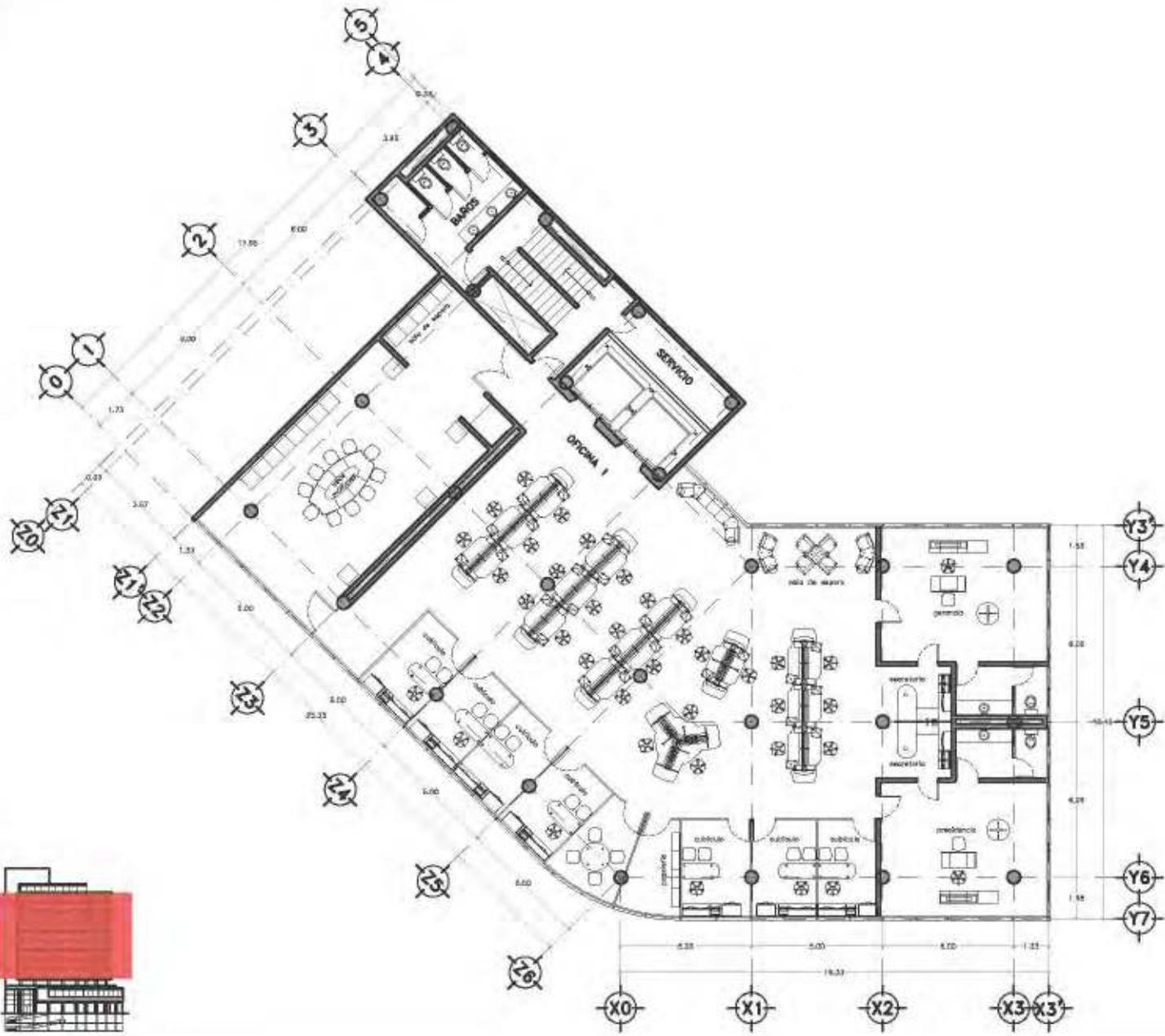
Nombre del proyecto: <b>Edificio Uso Mixto</b>	Descripción: <b>Propuesta</b>	Simbología y notas: 1.- Las sales rigen al dibujo. 2.- Las líneas arquitectónicas rigen a las partes estructurales y demás sistemas, cualquier discrepancia se debe al autor del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todos los módulos y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si existen diferencias se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un nivel de nivelación en obra. 5.- Sólo donde se indique otro caso, todos los otros son acotados.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>	
Alumno: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> metros	



# PLANTA TIPO | Opción III

<b>Nombre del proyecto:</b> Edificio Uso Mixto	<b>Descripción:</b> Propuesta	<b>Simbología y notas:</b> 1.- Los casos rigen el dibujo. 2.- Las áreas arquitectónicas rigen a las plantas estructurales y donde se presenten discrepancias en caso de haberse presentado a la dirección del proyecto. 3.- El propietario deberá verificar todos los medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si existiera diferencias se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un punto de nivelación en obra. 5.- Solo donde se indique otro caso, todos los casos son redondos.
<b>Ubicación de proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102	<b>Fecha:</b> Dic   2mi19	
<b>Plumero:</b> Adrián Campos Calero	<b>Escala:</b> 1/150 metros	

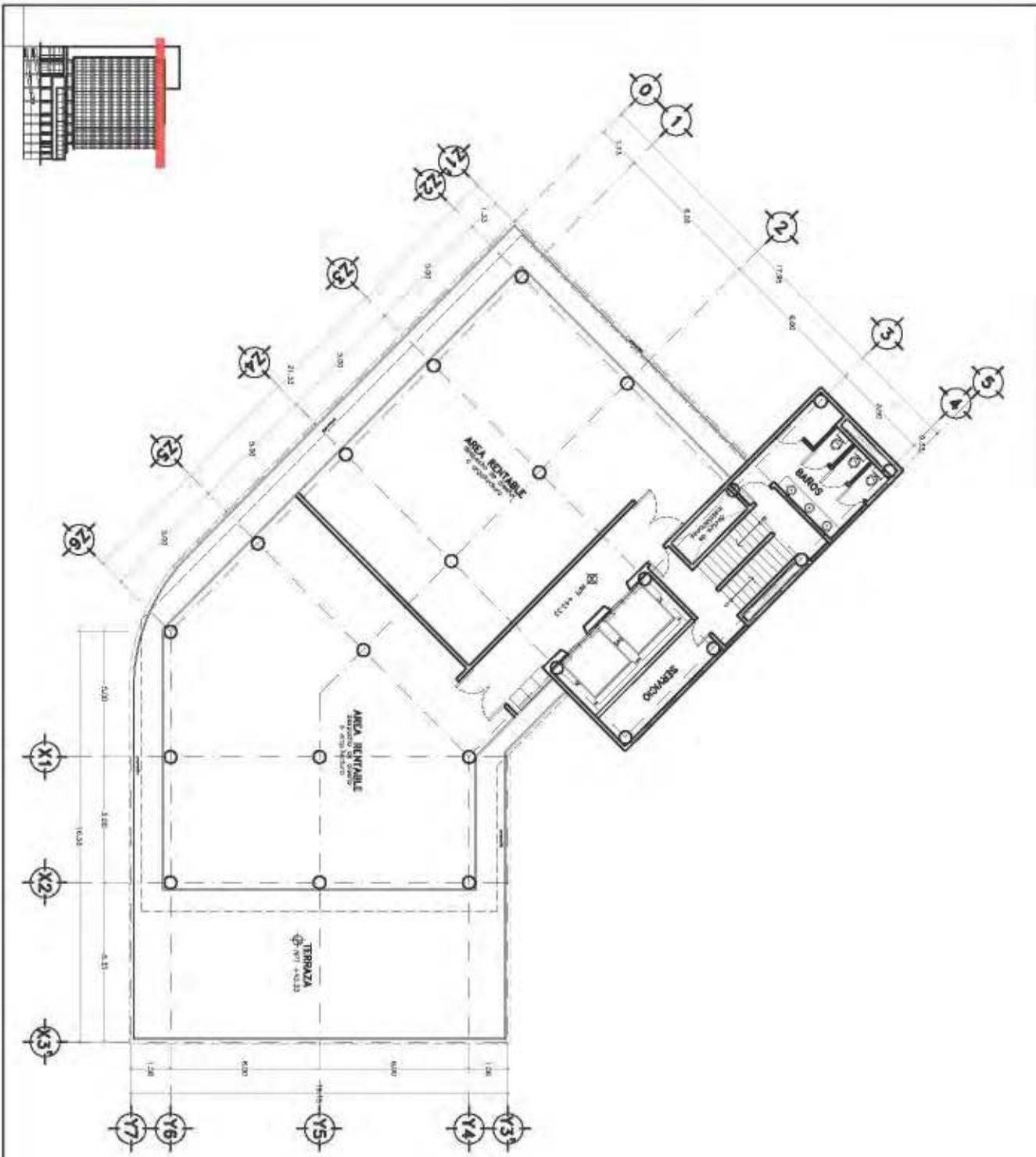




# PLANTA TIPO | Opción IV

<b>Nombre del proyecto:</b> Edificio Uso Mixto	<b>Descripción:</b> Propuesta	<b>Sintetizando y resumiendo:</b> 1.- Las salas según el nivel. 2.- Las áreas recreativas, según el tipo de actividades y áreas recreativas. 3.- Si es necesario, se debe considerar el uso de los espacios de estacionamiento. 4.- Se debe considerar el uso de los espacios de estacionamiento. 5.- Se debe considerar el uso de los espacios de estacionamiento.
<b>Ubicación del proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102	<b>Fecha:</b> Dic   2019	
<b>Autores:</b> Adrián Campos Calero	<b>Escala:</b> 1/150 metros	

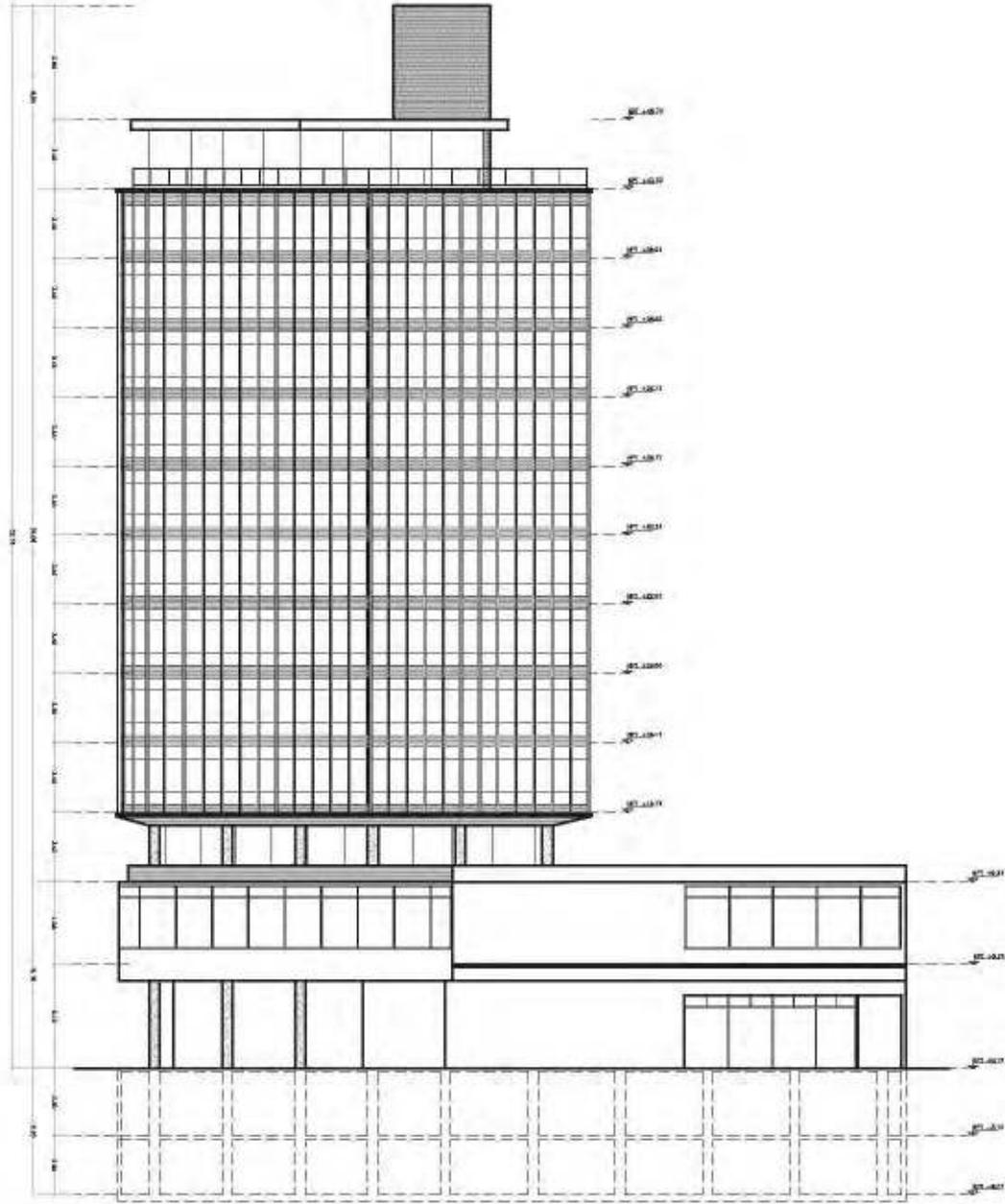




# PENT HOUSE | Rentable

<b>Nombre del proyecto:</b> Edificio Uso Mixto	<b>Descripción:</b> Propuesta	<b>Símbolos y notación:</b> 1.- Las zonas según el dibujo. 2.- Las líneas arquitectónicas rígidas y las pines estructurales y demás (apoyos/cajones) distribuidos en ellas se adaptan al carácter o a la dirección del proyecto. 3.- El control de seguridad verificar todos los muros y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si existen diferencias se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un nivel de cotejo terminado en obra. 5.- Solo donde se indique otro cotejo, todos los otros son cotejos.
<b>Ubicación de proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102	<b>Fecha:</b> Dic   2mil9	
<b>Autor:</b> Adrián Campos Calero	<b>Escala:</b> 1/150 <b>Unidad:</b> metros	





# FACHADA

<p><b>Nombre de proyecto:</b> Edificio Uso Mixto</p>	<p><b>Descripción:</b> Propuesta</p>	<p><b>Emblema y misión:</b></p>
<p><b>Ubicación de proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102</p>	<p><b>Fecha:</b> Dic   2mil9</p>	<p>1.- Los datos arquitectónicos rigen a las plantas arquitectónicas y ciertos representaciones. 2.- Los datos arquitectónicos rigen a los planos arquitectónicos y ciertos representaciones. 3.- El arquitecto deberá verificar toda la información y datos en obra, antes de iniciar el proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán reflejados a un plano de representación en obra. 5.- Todos los datos serán reflejados en obra, antes de iniciar el proyecto.</p>
<p><b>Arquitecto:</b> Adrián Campos Calero</p>	<p><b>Escala:</b> 1/150</p>	<p><b>Unidad:</b> metros</p>





**Simbología y notas:**

- 1.- Las cotas rigen al dibujo.
- 2.- Los planos arquitectónicos rigen a los planos estructurales y demás ingenierías, cualquier discrepancia en ellos se deberá consultar a la dirección del proyecto.
- 3.- El contratista deberá verificar todas las medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si existieran discrepancias se deberá consultar a la dirección del proyecto.
- 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un banco de nivel determinado en obra.
- 5.- Salvo donde se indique otra cuestión, todas las cotas son acabadas.

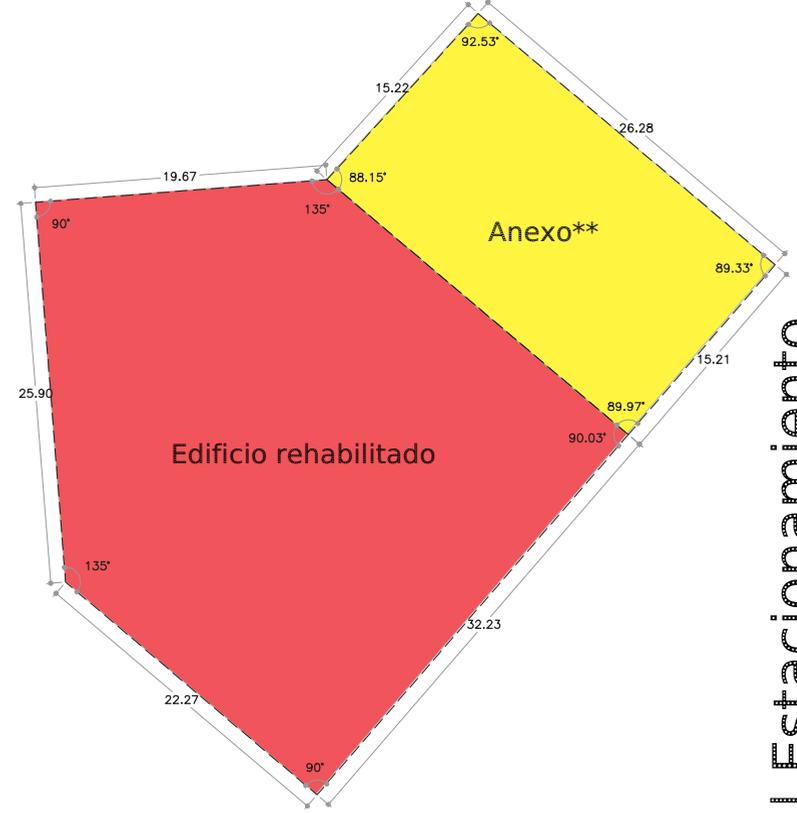
**Descripción:**  
**Propuesta**  
**Fecha:**  
**Escala:**

**Nombre del proyecto:**  
**Edificio Uso Mixto + Anexo**  
**Ubicación de proyecto:**  
**Ave. Insurgentes Centro #102**  
**Alumno:**  
**Adrián Campos Calero**

**Fecha:**  
**Dic | 2mil9**  
**Escala:**  
**1/150** metros

# ANEXO | Estacionamiento

**Estacionamiento Automatizado**  
**Estado Actual: propuesta\*\***  
**Área construida: 2300 m<sup>2</sup>**  
**Capacidad en cajones: 135**



**Edif "Seguros "Azteca"**  
**Uso: Mixto [rehabilitado]**  
**Estado Actual: propuesta\*\***  
**Área construida: 7496 m<sup>2</sup>**  
**Cajones disponibles: 28**

# ESTADO ACTUAL | Edificios

**HM 5/40/90**

**E Público**  
**Estado actual: uso**  
**Área: 401 mts<sup>2</sup>**  
**Capacidad: 20-25 autos**

**Edif "Seguros "Azteca"**  
**Uso: oficinas\*\***  
**Estado Actual: Abandonado**  
**Área: 1043 m<sup>2</sup>**  
**Área construida: 7496 m<sup>2</sup>**  
**Cajones de estacionamiento: 5**



Simbología y notas:  
1.- Las cotas rigen al dibujo.  
2.- Los planos arquitectónicos rigen a los planos estructurales y demás ingenierías, cualquier discrepancia en ellos se deberá consultar a la dirección del proyecto.  
3.- El contratista deberá verificar todas las medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si existieran diferencias se deberá consultar a la dirección del proyecto.  
4.- Todas las niveles arquitectónicas serán referidos a un banco de nivelado terminado en obra.  
5.- Salvo donde se indique otra cuestión, todas las cotas son acabadas.

Descripción:  
**Anexo**  
Fecha:  
**Dic 2mil9**  
Escala:  
**1/150** metros

Nombre del proyecto:  
**Estacionamiento**  
Ubicación de proyecto:  
**Liverpool # 93**  
Alumno:  
**Adrián Campos Calero**

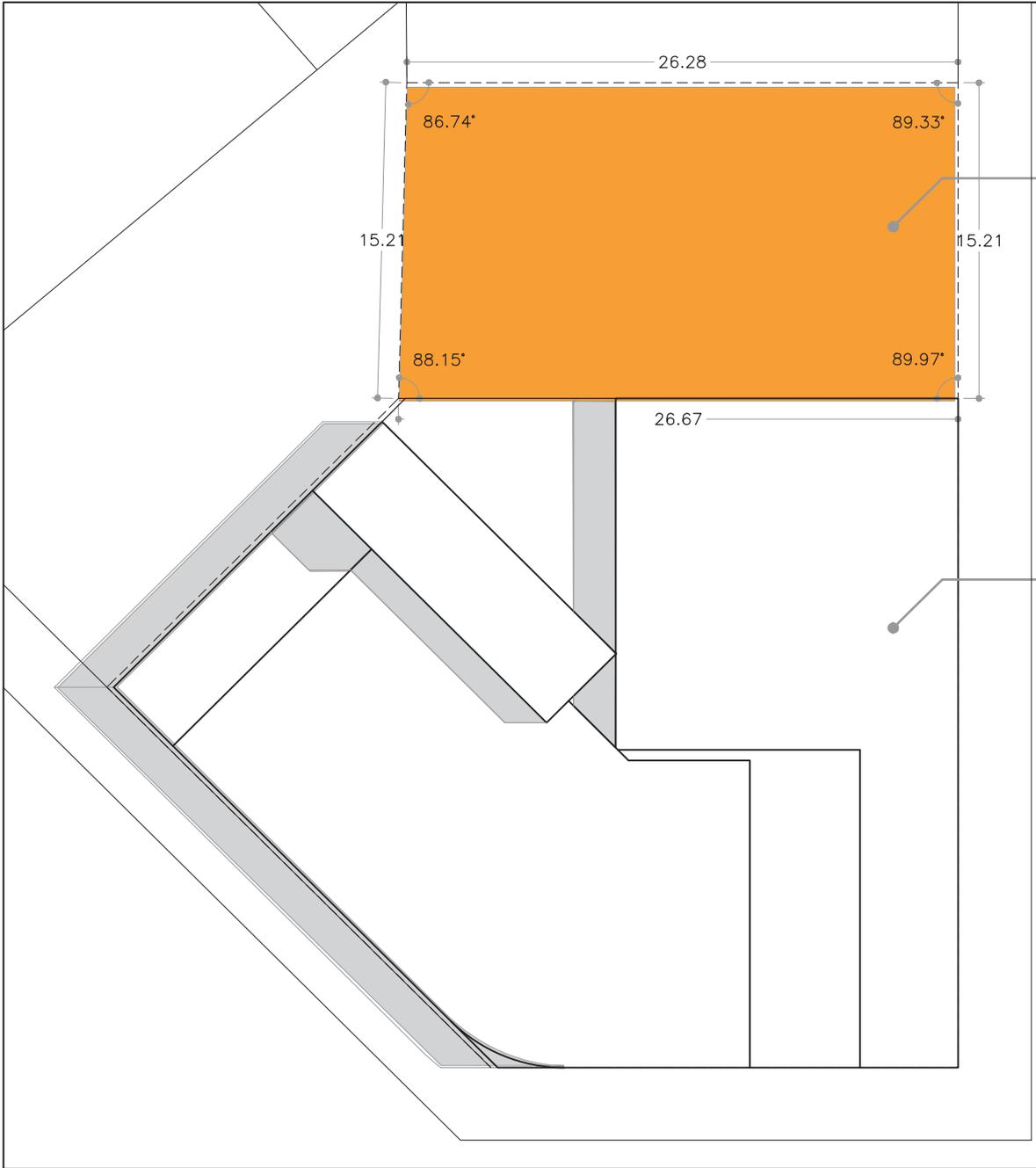
# ANÁLISIS

## Estacionamiento Anexo

Uso: E automatizado  
Estado Actual: propuesta  
Área construida: 2300 m<sup>2</sup>  
Niveles permitidos: 5  
Niveles construidos: 7 (2 sub)  
Capacidad: 135 autos

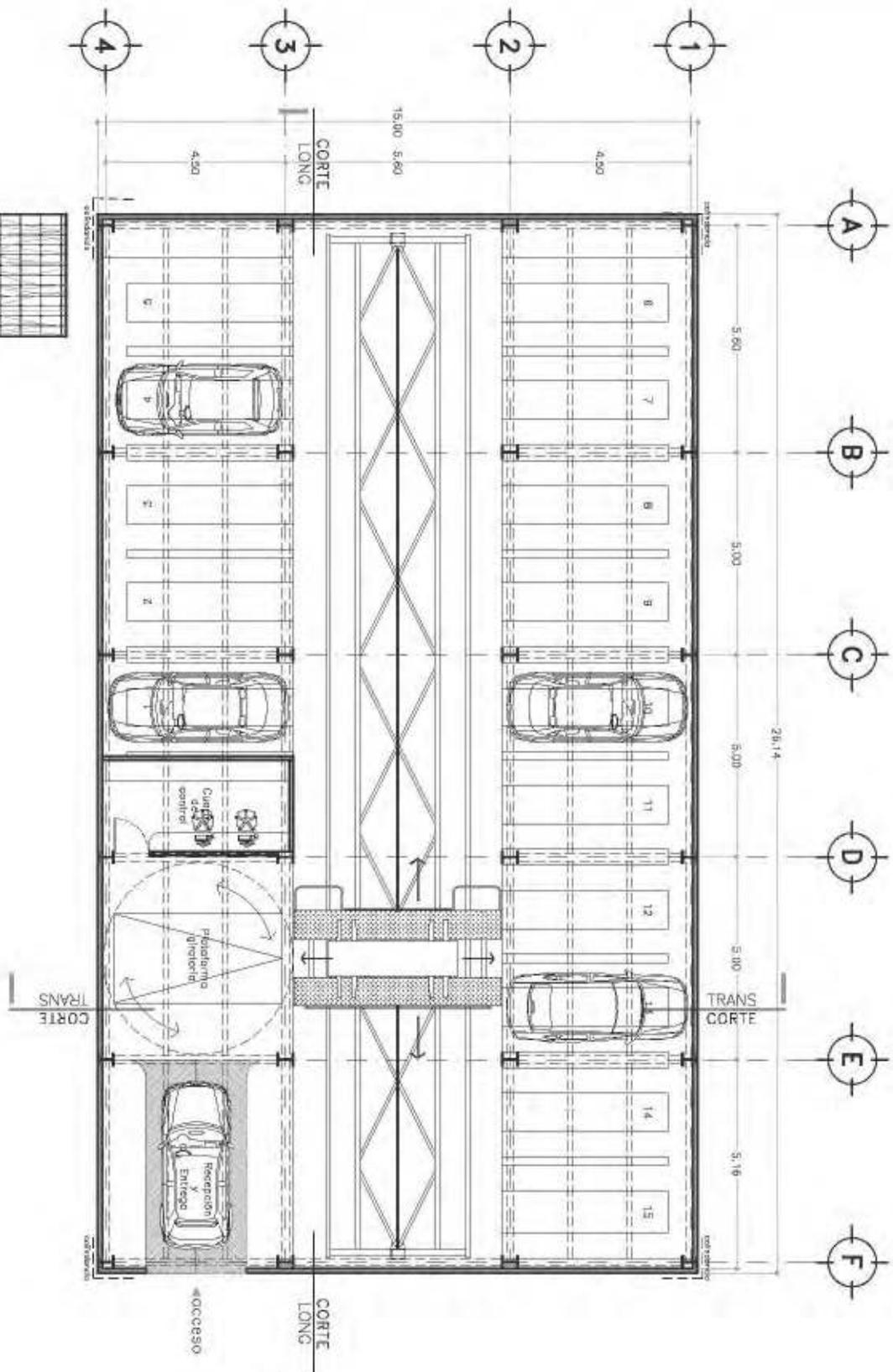
## Edificio Hanhausen

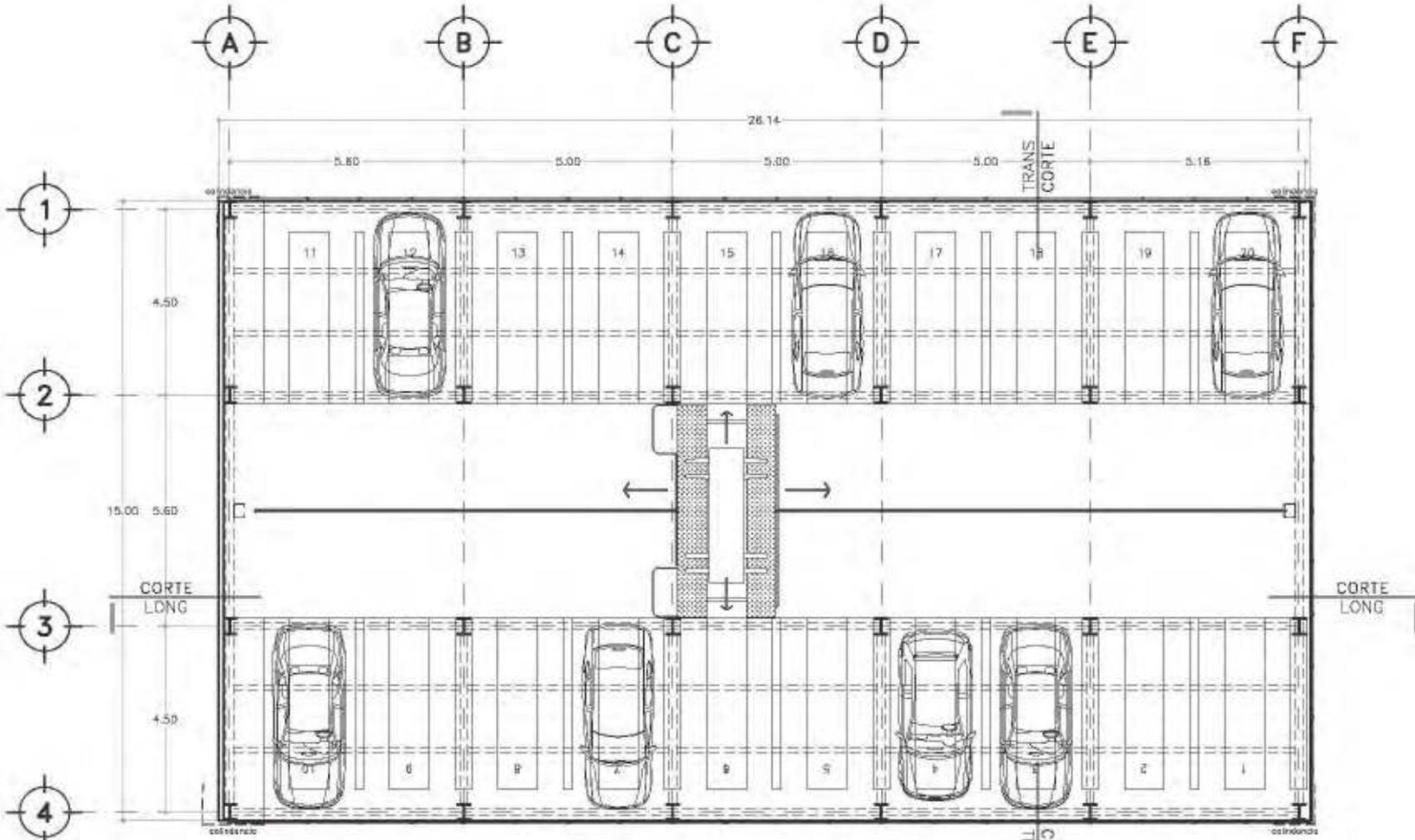
Uso: mixto  
Estado Actual: rehabilitación  
Área construida: 7496 m<sup>2</sup>  
Cajones requeridos: **187**  
Cajones disponibles: 28 + anexo  
Cajones totales: **163\***



# ACCESO

Nombre del proyecto: <b>Estacionamiento</b>	Descripción: <b>Anexo</b>	Simbología y notas: 1.- Las cotas rigen el dibujo. 2.- Las líneas arquitectónicas rigen a los pases estructurales y deben respetarse cualquier desplazamiento de ellos se deberá consultar a la Dirección del Proyecto. 3.- Si se constata algún error deberá ser notificado y revisado en caso, antes de iniciar cualquier trabajo, si existen diferencias se deberá consultar a la Dirección del Proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un punto de nivelación en ceros. 5.- Solo cuando se indique otro contrario, todas las cotas son acabadas.
Ubicación de proyecto: <b>Liverpool # 93</b>	Fecha: <b>Dic 2mil9</b>	
Autor: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> metros	





- Simbolos y notas:
- 1.- Las zonas reservadas para los coches.
  - 2.- Las zonas reservadas para los coches.
  - 3.- Las zonas reservadas para los coches.
  - 4.- Las zonas reservadas para los coches.
  - 5.- Las zonas reservadas para los coches.

Descripción:	Anexo
Fecha:	Dic 2019
Escala:	1/150
Unidad:	metros

Nombre del proyecto:	Estacionamiento
Ubicación de desarrollo:	Liverpool # 93
Cliente:	Adrián Campos Calero

# TIPO

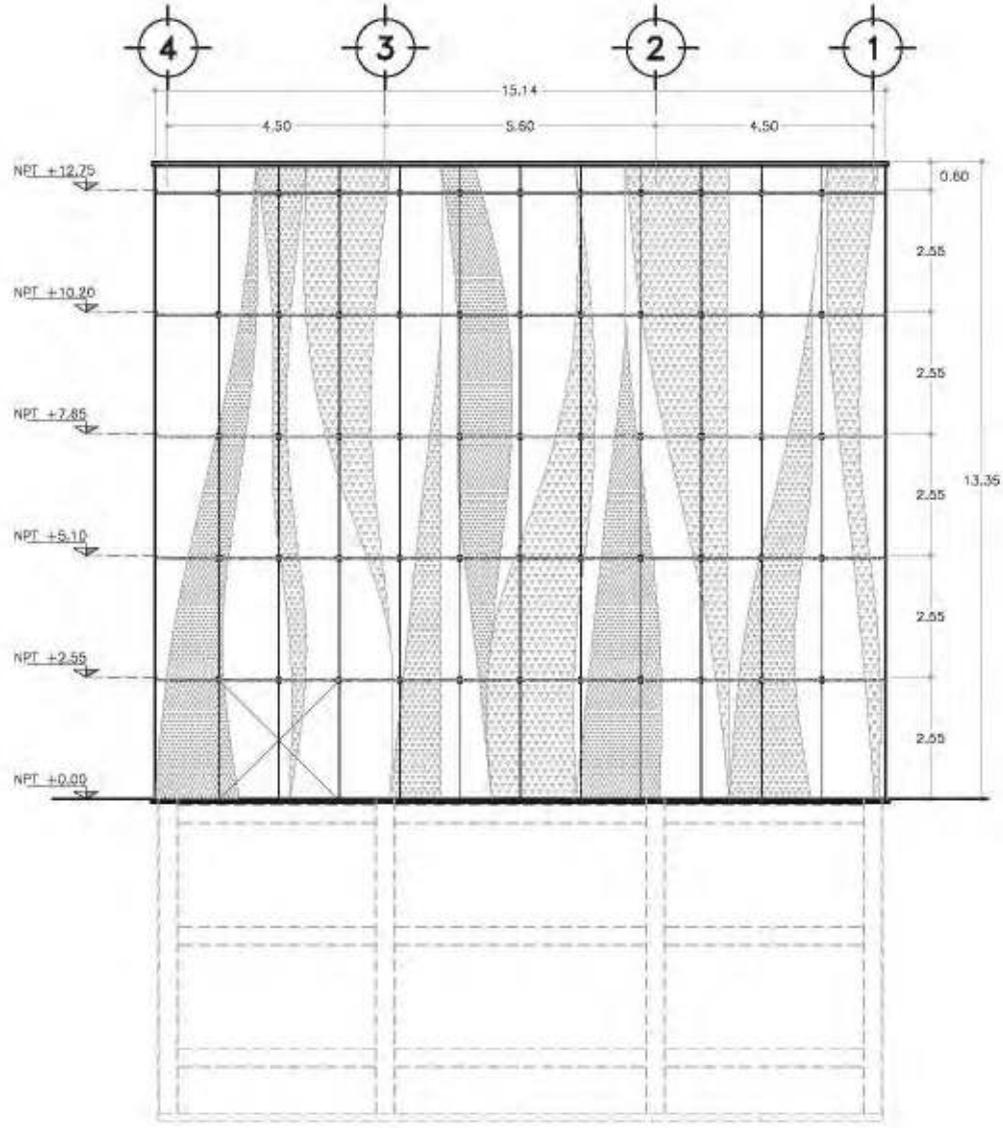


Lámina metálica perforada [CNC] con patrón diseñado



# FACHADA

Memoria del Proyecto

Estacionamiento

Ubicación del Proyecto:  
Liverpool # 93

Alumno:

Adrián Campos Calero

Introducción y notas

- 1.- Los datos rigen el dibujo.
- 2.- Las líneas arquitectónicas rigen a las líneas estructurales y éstas a las líneas constructivas.
- 3.- El autor del proyecto deberá verificar todos los módulos y áreas en obra, antes de iniciar el trabajo.
- 4.- Todos los niveles constructivos serán referidos a un punto de nivelamiento en +0.00.
- 5.- Sobre áreas de notas, cuadros, etc., usar los colores que correspondan.

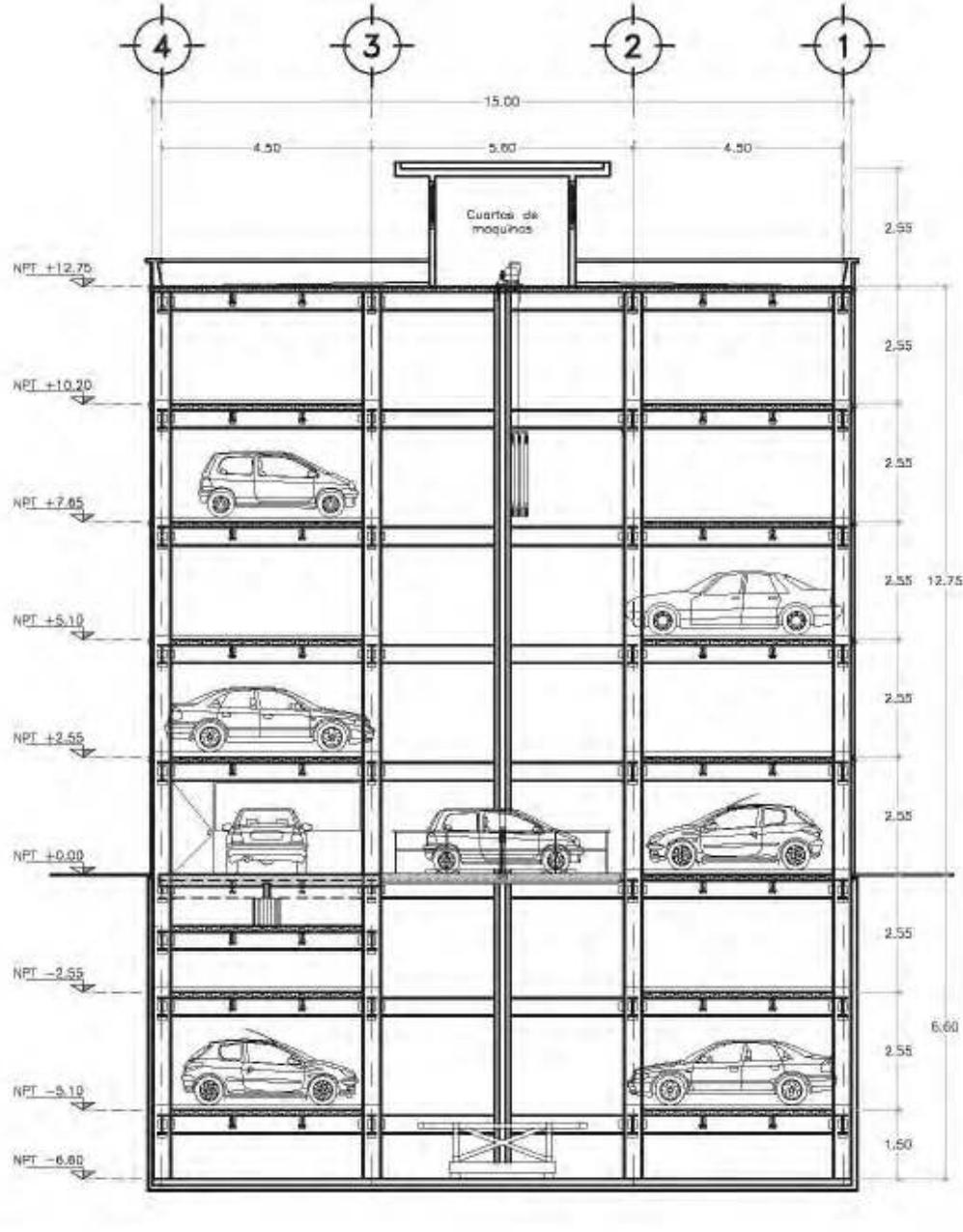
Descripción:

Anexo

Ficha:  
Dic 2mil9

Escala:  
1/150 metros





# CORTE

**Simbología y notas:**

1.- Los datos tipo de obra.

2.- Los datos arquitectónicos, según la placa estructural y con los datos de proyecto.

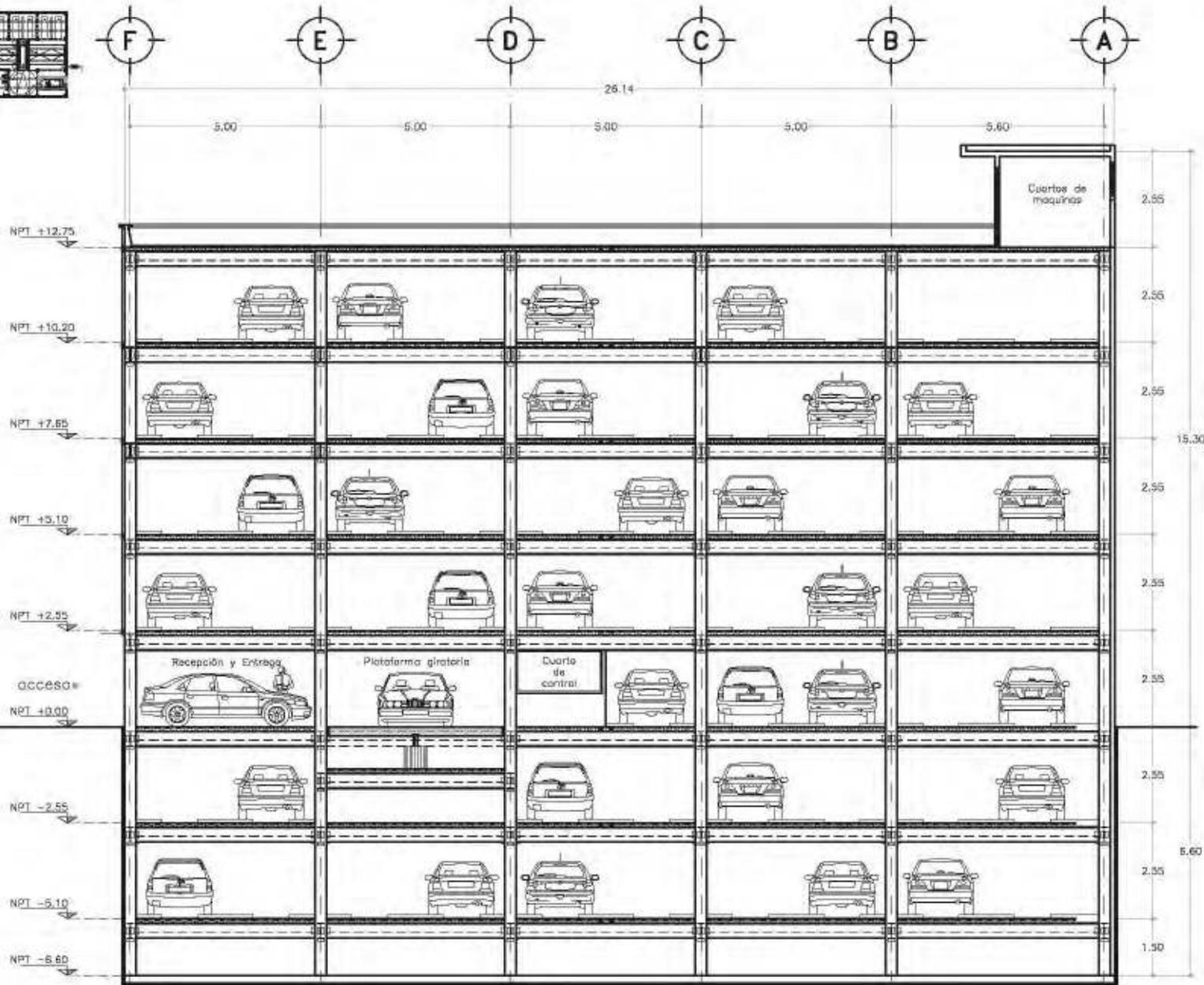
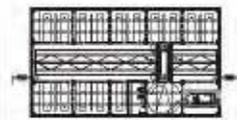
3.- El contenido deberá verificarse sobre los planos y, en caso de tener algún error, se deberá informar al cliente dentro de la duración del proyecto.

4.- Todos los niveles arquitectónicos serán relativos a un punto de nivelación en metros.

5.- Solo se indica en metros los datos, todos los datos son relativos.

**Descripción:**  
Anexo  
Dic 2mil9  
1/150 metros

**Nombre del proyecto:**  
Estacionamiento  
Liverpool # 93  
Adrián Campos Calero



# CORTE

<p>Nombre del proyecto: <b>Estacionamiento Liverpool # 93</b></p>		<p>Ubicación: <b>Anexo Dic 2mil9</b></p>	
<p>Alumno: <b>Adrián Campos Calero</b></p>		<p>Escala: <b>1/150</b> metros</p>	



1.- Leer este tipo de dibujo.  
 2.- Las líneas arquitectónicas representan a las partes estructurales y áreas a perforar, aunque corresponden al caso de detalle arquitectónico o al desarrollo del proyecto.  
 3.- El contenido deberá verificarse con los planos de planta, elevación, etc., antes de iniciar el trabajo.  
 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a la base de nivelamiento del plano.  
 5.- Sobre áreas de rasgo, cuestas, zonas de circulación, etc.

## Renders

Estado Actual | Estructura anexa



## Renders

Estado Original | Restauración



## Renders

Estado Original | Restauración



## Análogos

Una de las principales características de los hoteles bussines class es atender a personas que visitan un lugar con fines de trabajo o negocio, cuentan con servicios muy particulares tales como: Internet en habitaciones y áreas generales, servicio a la habitación, centro de negocios, salas de convenciones y/o reuniones, express Check In y Check Out, Bell Boy y Valet Parking.

Esta clase de hoteles no requieren necesariamente de otros servicios complementarios como restaurantes, tiendas, zona deportiva, spa y similares; normalmente se aprovechan de la infraestructura existente en la zona donde se ubican para abastecer todas las necesidades de sus usuarios.

Una característica principal en esta clase de hoteles es la comodidad y la practicidad de sus actividades, por lo cual sus habitaciones son de escasas dimensiones, ya que las actividades principales son el aseo personal y el descanso (dormir).

El motivo por el cual se eligió esta tipología de hotel es debido a que la área de estudio se encuentra estrechamente relacionada con una importante zona de negocios en la ciudad: Reforma e Insurgentes, así como también con su cercanía a la zona Rosa (turística).

Cabe mencionar que dicha intervención se adhiere al creciente desarrollo de proyectos nuevos en esta área de la ciudad como parte de las celebraciones del bicentenario.

Al reciclar este emblemático edificio del siglo XX se pretende rescatarlo de su condición actual y aprovechar todas las ventajas de su infraestructura y ubicación.



The Ubud Hotel, Jakarta



Metropol Hotel, Czech Rep



Pantone Hotel, Brussels



The Standard Hotel, NY

# Análogo

Seeko'o Hotel / Bordeaux, France  
Atelier King Kong

El hotel está situado en los muelles de Burdeos, en la intersección del Quai de Bacalan y de la Edouard Vaillant Cours en un barrio al norte de la ciudad.

Forma parte de los principales desafíos para el reciente desarrollo urbano y es parte integrante de una nueva dinámica urbana que pretende la revitalización de esta zona de la ciudad. Impulsados por este contexto, el proyecto es moderno sin dar la espalda a la historia y la memoria de la localidad.



localización



fachada sur



vista desde esquina



fachada poniente



detalle esquina



pasillo



habitación



baño

## Análogo

### The Quincy Hotel / Singapore Ong & Ong

A una escasa distancia del distrito de compras de Singapur, Orchard Road, el hotel Quincy tiene una ubicación céntrica que atrae al turista que se inclina hacia los centros urbanos. El concepto de este hotel boutique radica en proporcionar un lugar discreto, pero elegante y de lujo. Su revestimiento de metal gris y grandes ventanales dan al hotel un aire monolítico. La piscina de cristal en el piso 12 se ilumina y brilla en la noche, haciendola un faro distintivo en esta área de la ciudad.



study model



Detalle



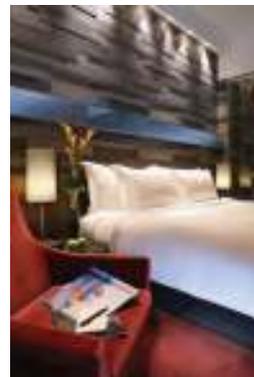
Fachada



Recepción



alberca



diseño de interiores



habitación



baño

## Análogos internacionales



Amador suite / Frankfurt



DuoMo Hotel / Rimini



Hotel Castello di Carimate / Italy



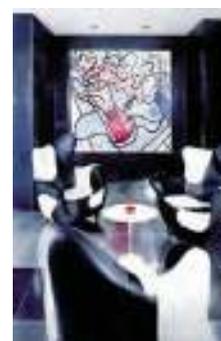
Hotel Silken / Madrid



BJC / Bergamo



Lamezia Terme / Italy



Hotel Domine / Bilbao



Hotel Barcelò / Madrid



Hotel Eden / Rovinj



Hotel Klass / Castelfidardo



Hotel Le Meridien New Delhi / India



Urban Hotel / Trieste

## Memoria descriptiva

Ante la problemática de cumplir con los requerimientos mínimos de cajones de estacionamiento que demandan las normas gubernamentales, en esta nueva propuesta se plantea un uso distinto que permita rehabilitar el edificio.

Se mantendrá la idea original de un edificio de usos mixto con una zona pública en los primeros niveles (basamento del edificio), mientras que en los subsiguientes será de carácter privado.

En esta zona privada se propondrá un hotel “bussines class” con algunos servicios básicos en la terraza como un pequeño restaurant/bar y una cafetería.

La planta de acceso se ubicará en el vestíbulo con un área de recepción y una zona lounge para la recepción de los usuarios, así como el área administrativa del hotel.

La parte concesionada para comercio contará con otro acceso para no crear caos o un excesivo tráfico peatonal, aunque ambas zonas estarán conectadas.

La planta mezanine será totalmente de uso comercial concesionada a pequeños negocios que tendrán la opción de crecer al rentar mas locales comerciales.



Planta sotano



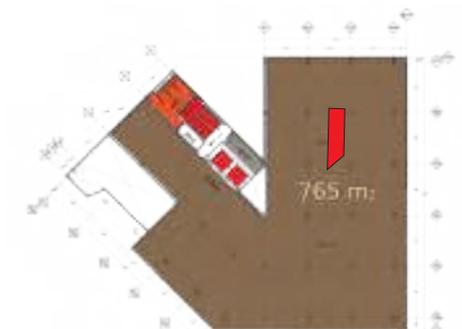
Planta acceso



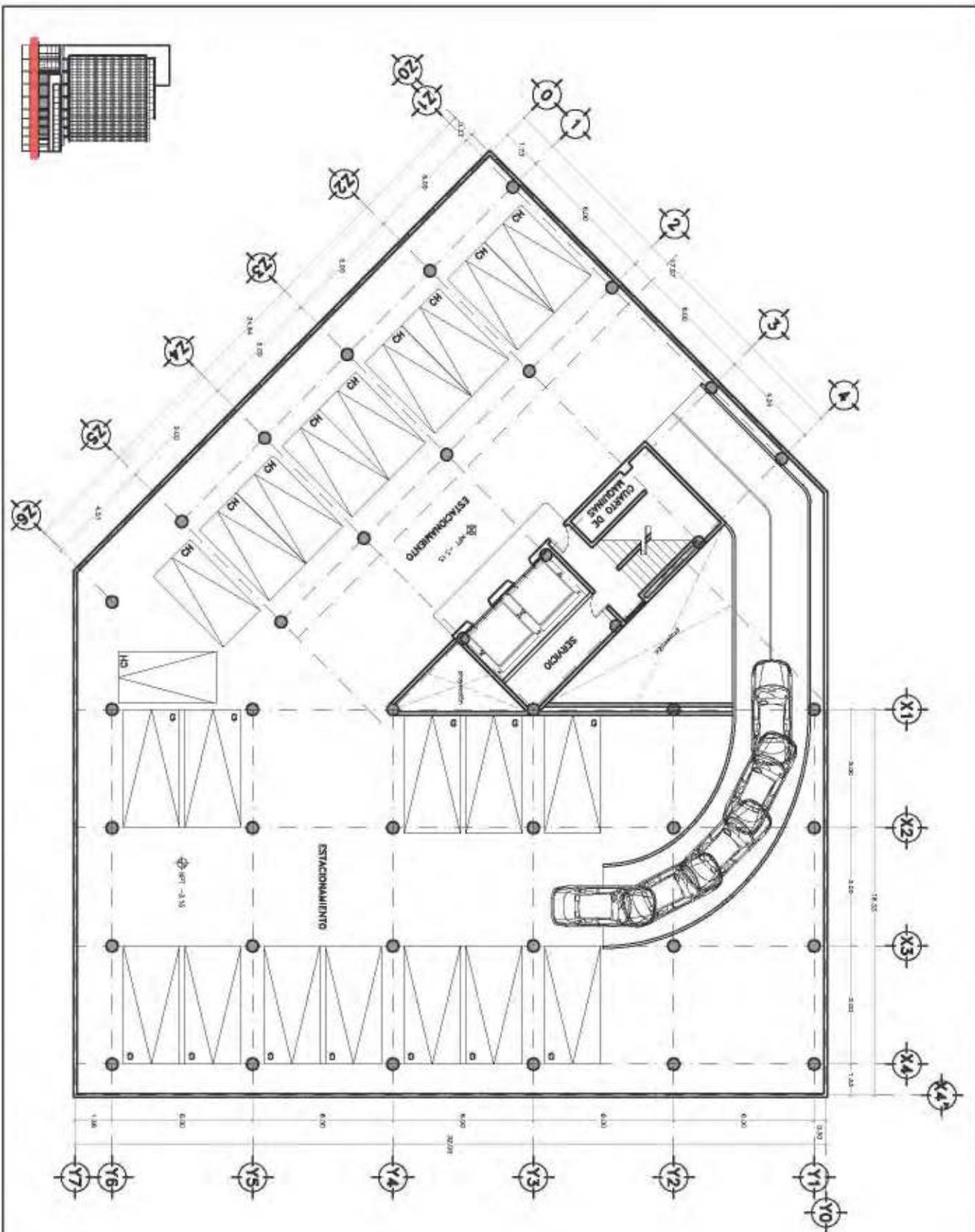
Planta tipo



Planta terraza

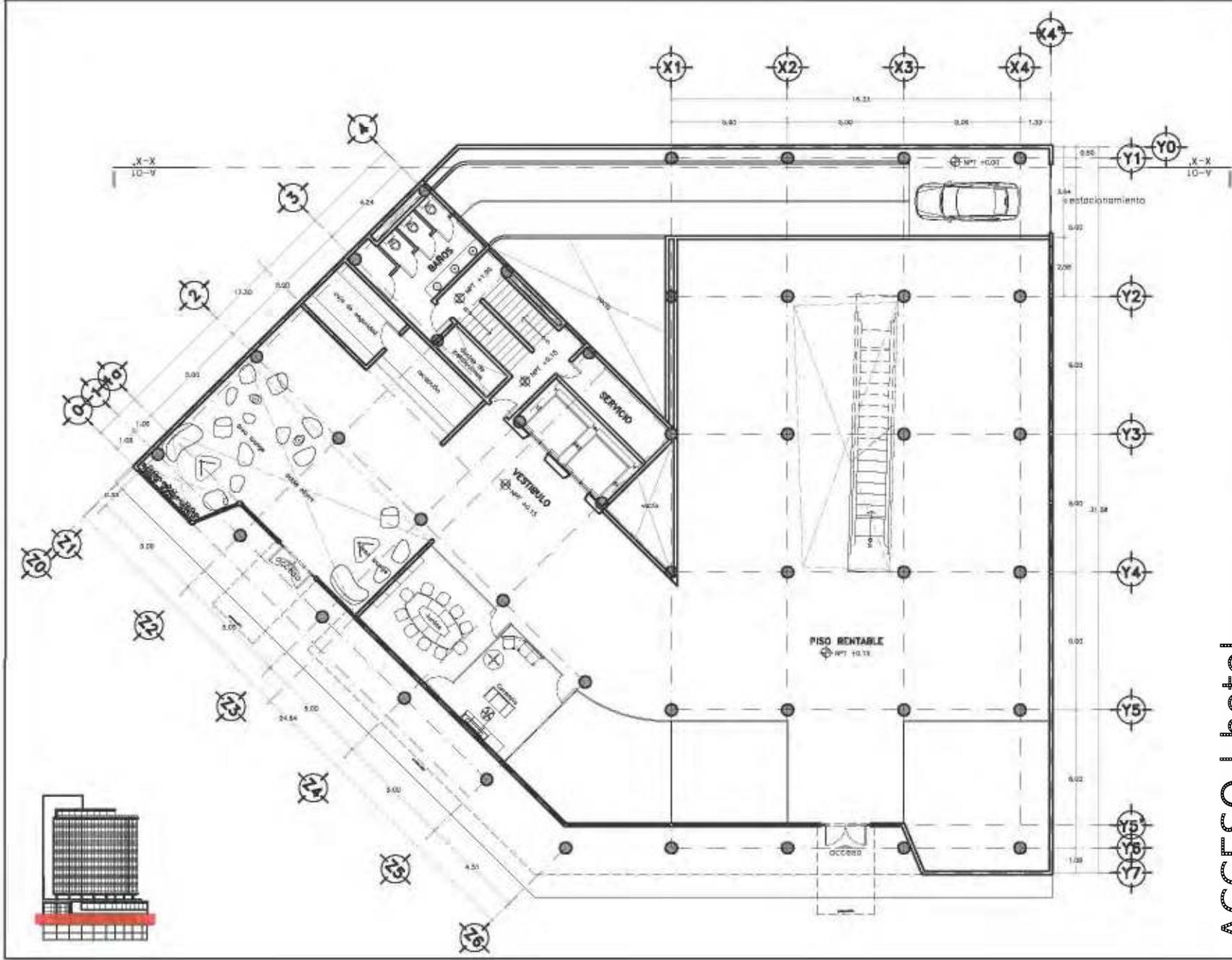


Planta mezanine



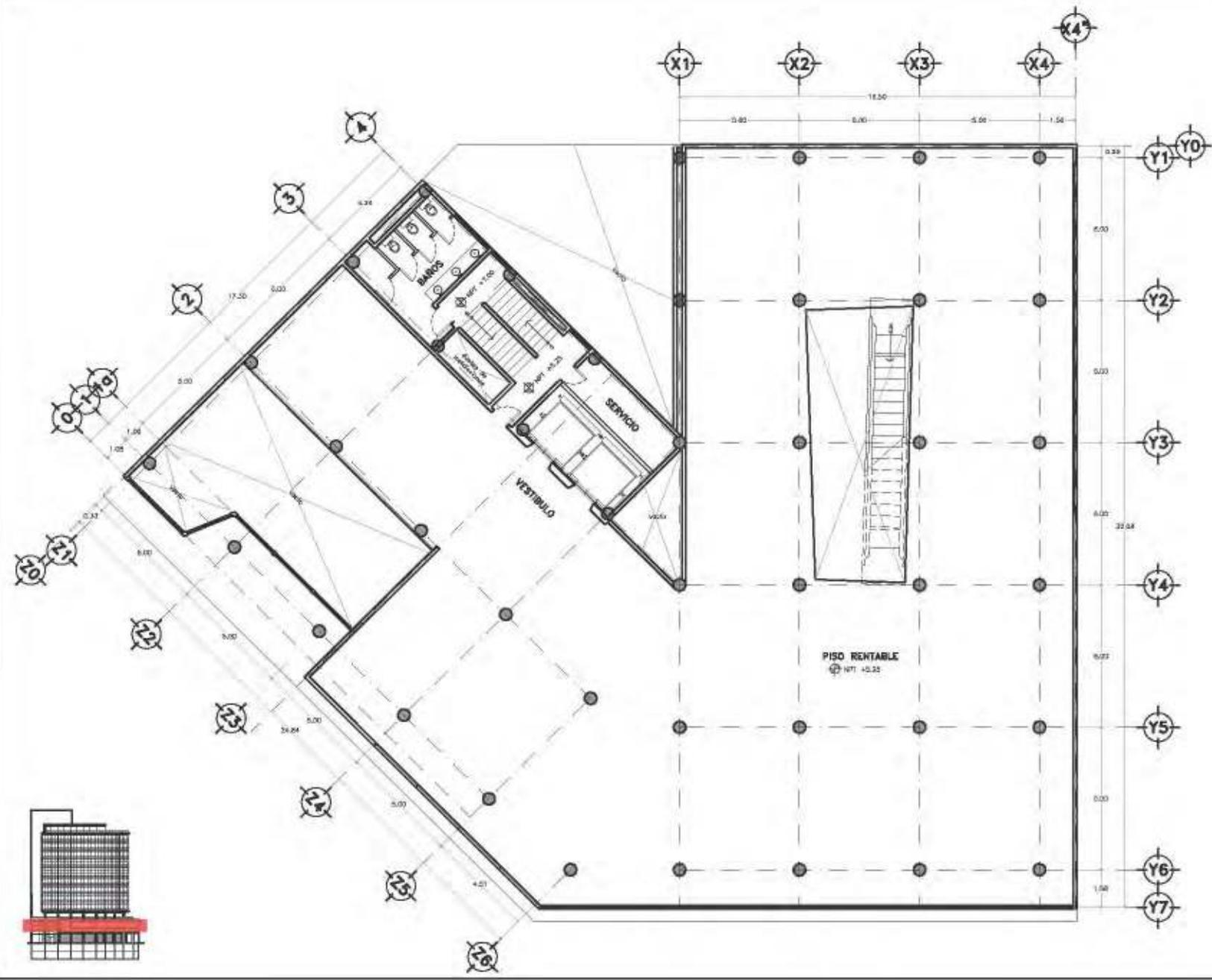
## SOTANO | Estacionamiento

Nombre del proyecto: <b>Hotel "City Express"</b>	Descripción: <b>Rehabilitación</b>	Simbología y cotas: 1.- Las cotas rigen el dibujo. 2.- Las plantas arquitectónicas rigen a las plantas estructurales y todas las referencias que se encuentren en ellas se deberá señalar a la dirección del proyecto. 3.- El controlista deberá verificar todas las medidas y niveles en todas las áreas de interés cualquier tipo de trabajo si existen diferencias se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todas las áreas arquitectónicas serán referidas a un punto de nivelamiento en metros. 5.- Solo donde se indique otra cota, todas las cotas son ordinarias.	
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Formato: <b>Dic   2mi19</b>		
Alumno: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> metros		



# ACCESO | hotel

	
<b>Inteligencia y notas</b> 1.- Las líneas sólidas de obra. 2.- Las áreas a rehabilitar. (Ver en las planas estructurales y demás especificaciones). 3.- El contenido deberá verificarse antes de iniciar el trabajo. (Ver en otros planos de detalle). 4.- Todos los niveles constructivos serán referidos a 1.10 metros de nivel de mar. 5.- Sólo se indica en los planos de obra, cuando sea necesario, indicar los datos en los planos.	
<b>Rehabilitación</b> FASE:	<b>Rehabilitación</b> Dic   2mil9
<b>1/150</b> metros	<b>1/150</b> metros
<b>Hotel "City Express"</b> Ave. Insurgentes Centro #102 Alameda Adrián Campos Calero	



# MEZANINE | Rentable

**Requisitos de y normas:**

- 1.- Las obras según el dibujo.
- 2.- Las obras ejecutadas según el plan estructural y demás especificaciones obrantes en este se deberá cumplir a la brevedad del proyecto.
- 3.- El contratista deberá verificar todos los módulos y áreas en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si hubiera discrepancia se deberá subsanar a su costo al momento.
- 4.- Todos los planos ejecutativos serán revisados e se le dará el visto bueno en este.
- 5.- Se debe poner en todos los cuadros, tablas, los datos así detallados.

<b>Nombre del proyecto:</b> Rehabilitación	
<b>Fecha:</b> Dic   2mil9	
<b>Escala:</b> 1/150	<b>Unidad:</b> metros

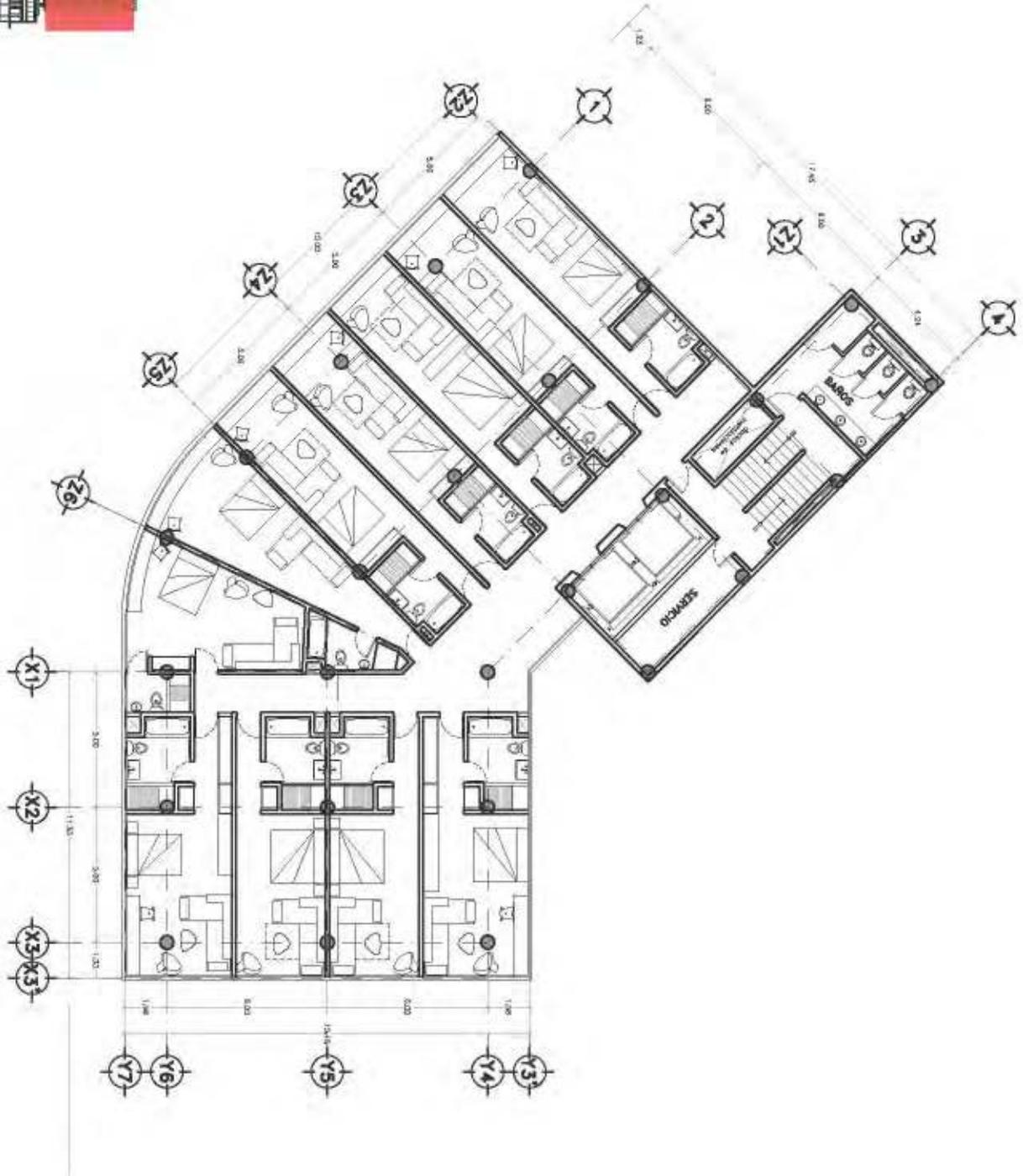
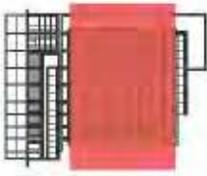
**Hotel "City Express"**  
**Ave. Insurgentes Centro #102**  
**Alameda**  
**Adrián Campos Calero**



# TERRAZA | Restaurant + Bar

Nombre del proyecto: <b>Hotel "City Express"</b>	Ubicación: <b>Rehabilitación</b>	Especificaciones y notas: 1.- Las cotas rigen al 60/60. 2.- Las planas arquitectónicas rigen a las bases estructurales y demás ingeniería, cualquier discrepancia en ellas se deberá consultar a la oficina del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todas las medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si cualquier discrepancia se deberá consultar a la Oficina del Proyecto. 4.- Todos los niveles resultantes serán referidos a un punto de nivelamiento en obra. 5.- Salvo donde se indique otro caso, todas las cotas son acotadas.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>	
Pluma: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> <b>metros</b>	

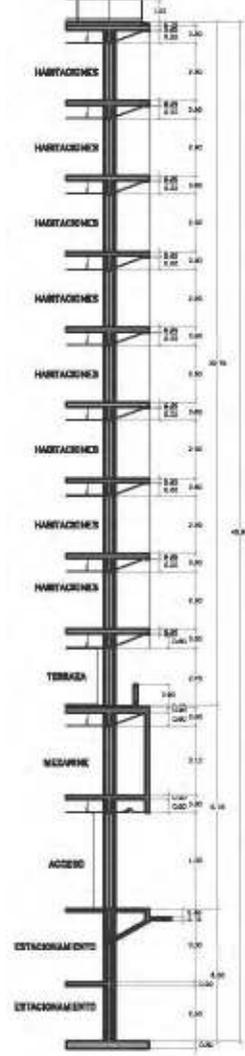
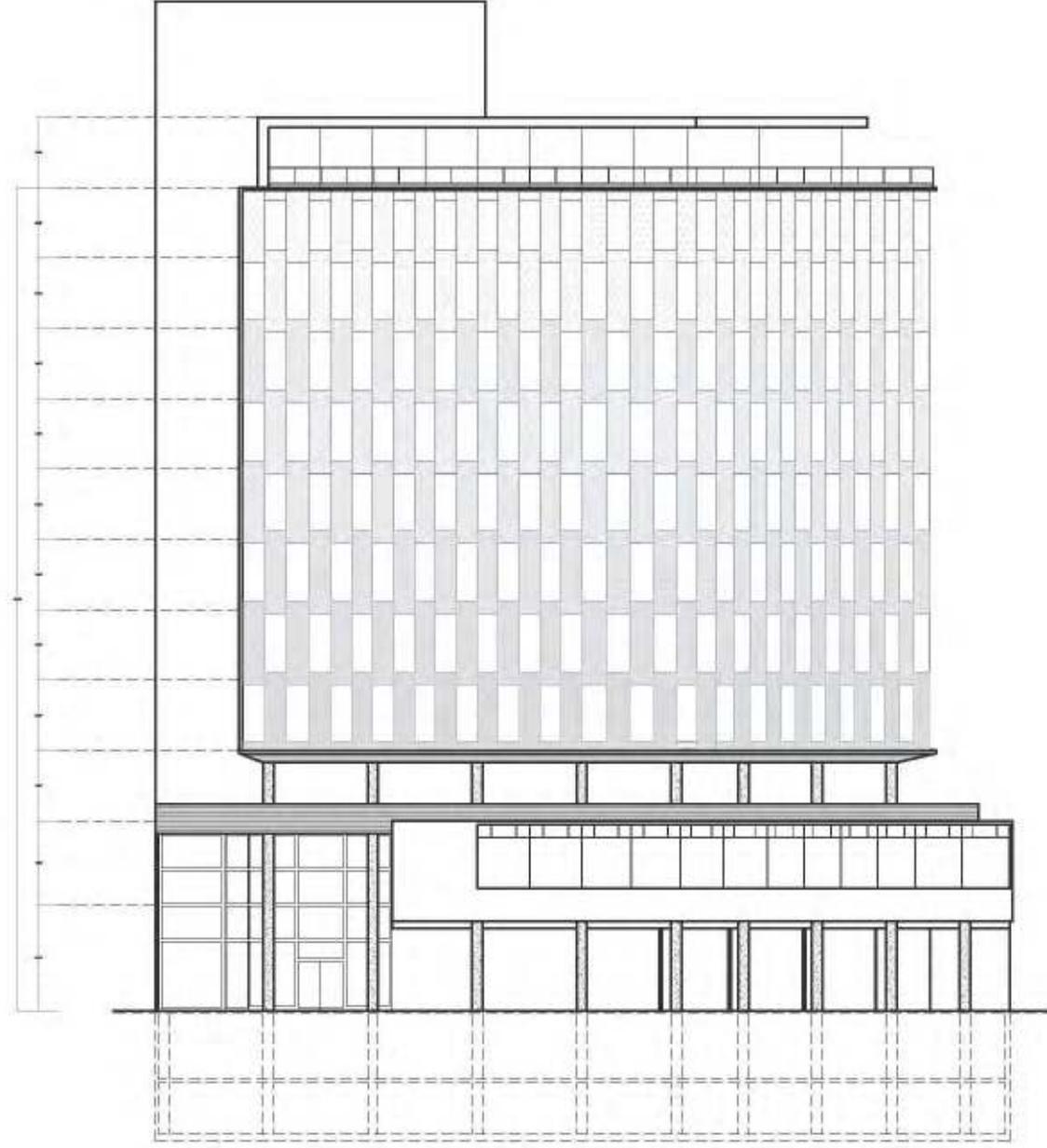




# PLANTA TIPO | Habitaciones

Nombre del proyecto: <b>Hotel "City Express"</b>	Destinación: <b>Rehabilitación</b>	Distribución y notas: 1.- Las cotas rigen al 60/60. 2.- Las planas arquitectónicas rigen a las puestas estructurales y demás ingeniería, cualquier discrepancia en ellas se deberá consultar a la dirección del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todos los módulos y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si fallaron dimensionales se deberá consultar a la Dirección del Proyecto. 4.- Todos los riesgos constructivos serán referidos a un banco de nivelamiento en obra. 5.- Salvo donde se indique otro caso, todas las cotas son acotadas.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>	
Cliente: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> <b>metros</b>	





# FACHADA

Nombre del proyecto:

Hotel "City Express"

Ubicación de proyecto:

Ave. Insurgentes Centro #102

Alumno:

Adrián Campos Calero

Descripción:

Rehabilitación

Fecha:

Dic | 2mil9

Escala:

1/150

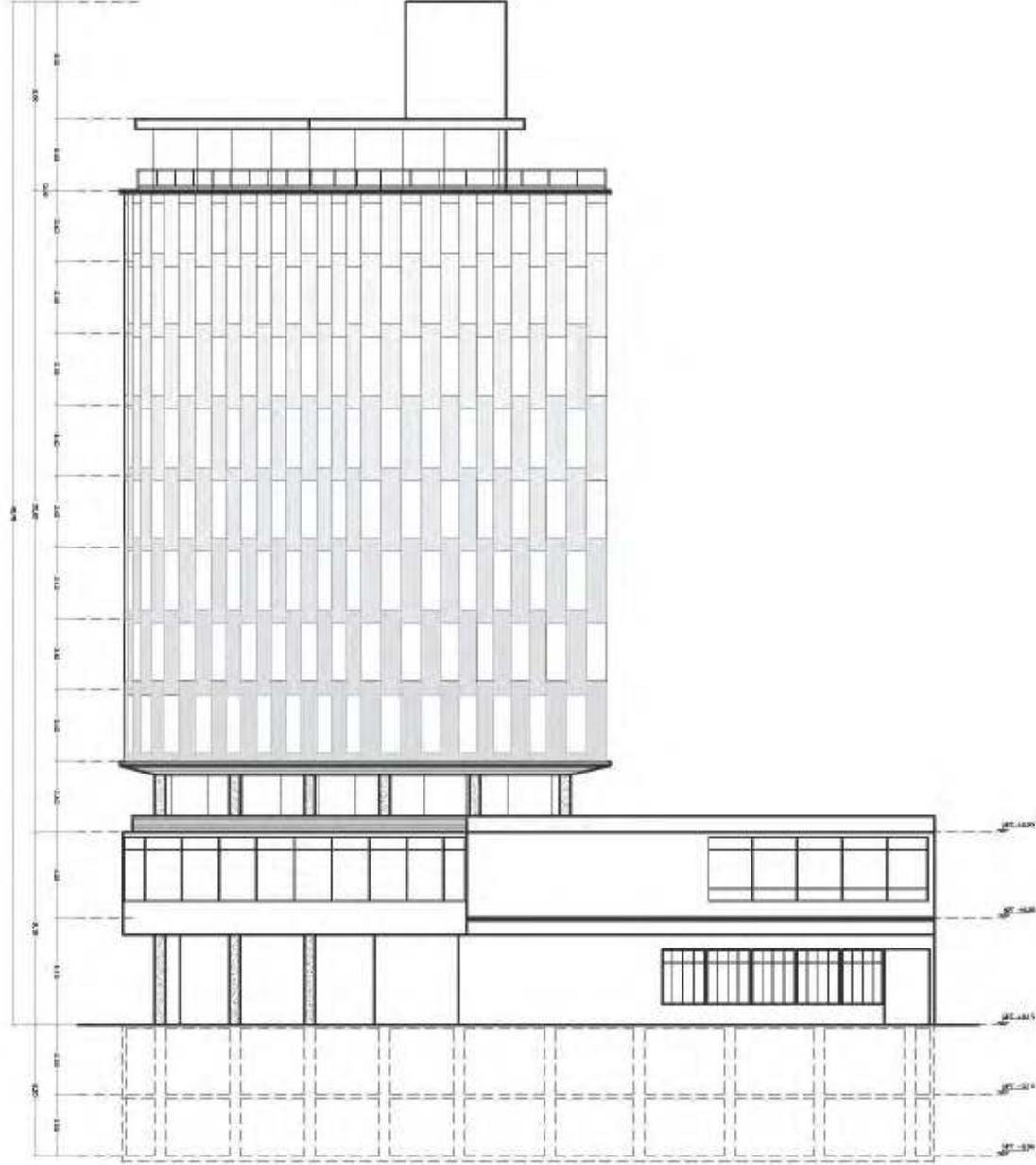
Altura:

metros

Simbología y notas:

- 1.- Las ceras rígidas de diseño.
- 2.- Las áreas cubiertas de plan o de línea estructural y áreas equivalentes que se proyectan en ellas se deben señalar a la brevedad del dibujo.
- 3.- El contenido deberá verificarse para la impresión y antes de salir, para el color y el tamaño, luego de cualquier observación de los directores del proyecto.
- 4.- Todas las áreas impresas serán revisadas a la brevedad de implementación en obra.
- 5.- Sólo áreas de trabajo con líneas, todas las cosas con detalles.





# FACHADA

Nombre del proyecto:  
**Hotel "City Express"**  
 Ubicación de proyecto:  
**Ave. Insurgentes Centro #102**  
 Alumno:  
**Adrián Campos Calero**

Desarrollador:

Rehabilitación

Fachada:

Dic | 2mil9

Escala:

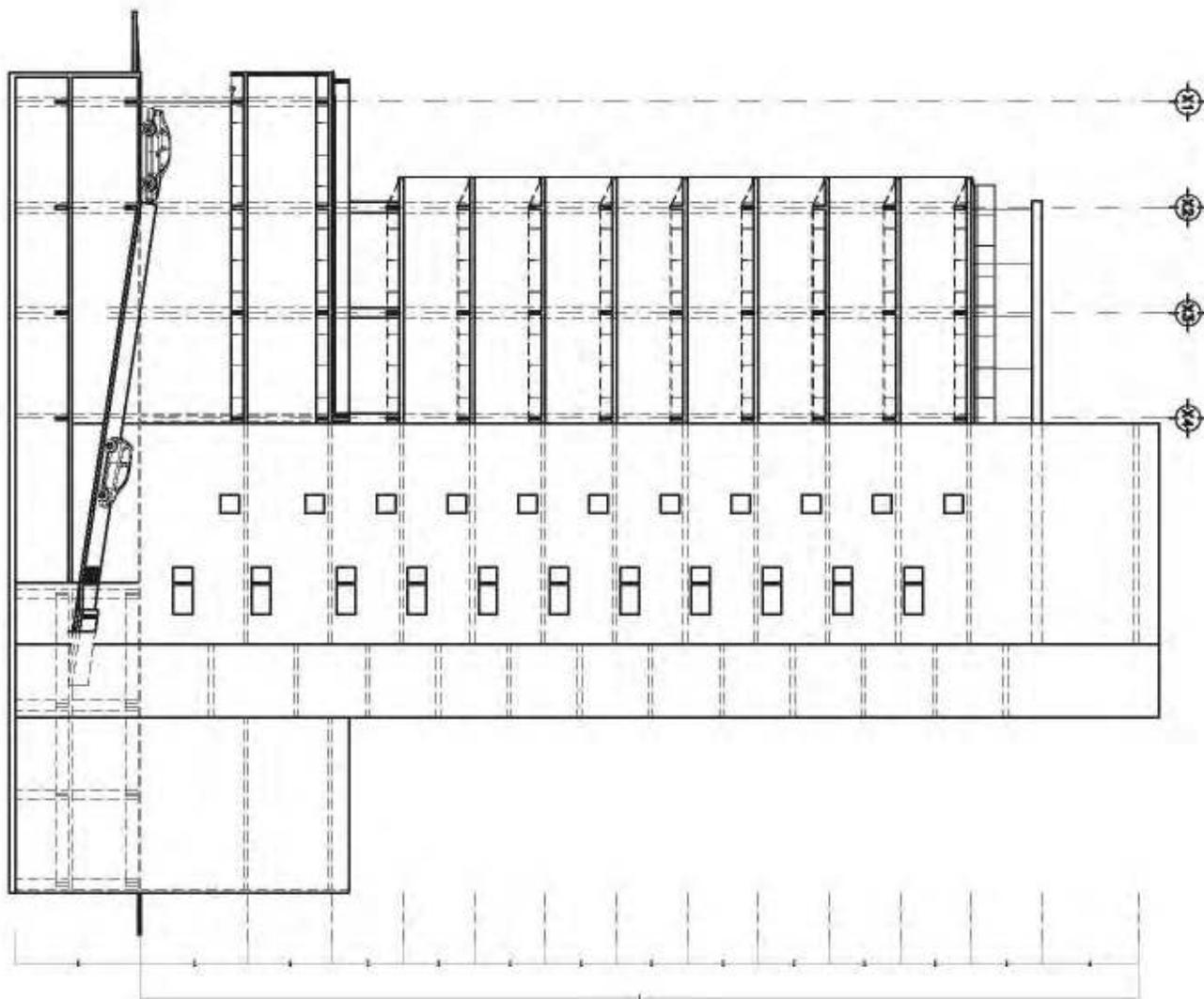
1/150

metros

## Simbología y notas

- 1.- Las cotes rigen el dibujo.
  - 2.- Las líneas continuas representan los planos constructivos y donde especifica que se debe utilizar el material especificado en el proyecto.
  - 3.- El material de construcción se indica en el dibujo y en el texto del proyecto.
  - 4.- Todas las líneas arquitectónicas serán rotas a la hora de reproducirlas en color.
- El autor se reserva todos los derechos de esta obra.



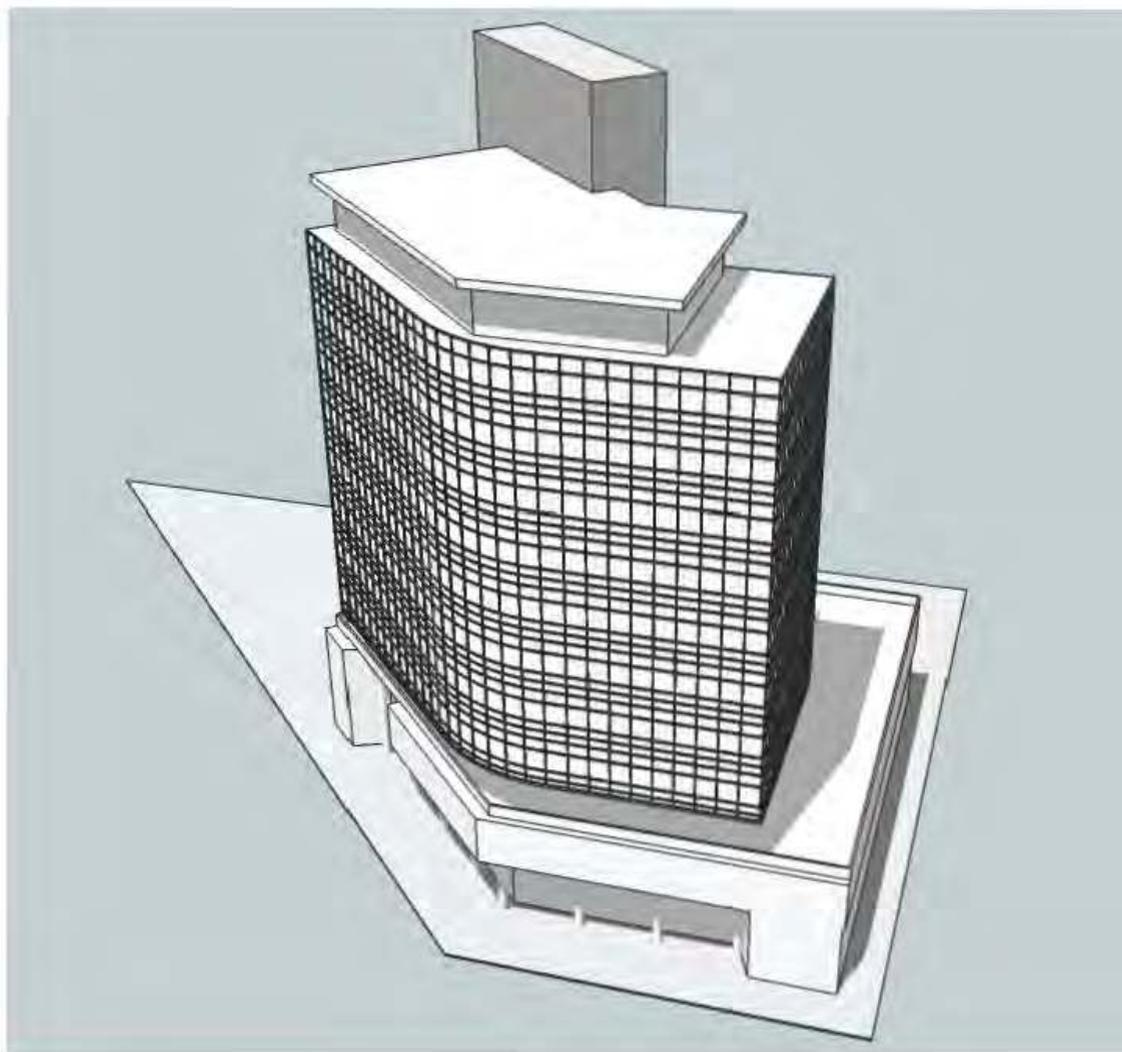


# CORTE | Rampa estacionamiento

Nombre del proyecto: <b>Hotel "City Express"</b>	Laboratorio: <b>Rehabilitación</b>		Especificaciones y notas: 1.- Las cotas rigen lo SUELO. 2.- Las planas arquitectónicas rigen a las planas estructurales y demás ingenierías, cualquier discrepancia en ellas se deberá resolver a la dirección del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todas las medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, el exámen en obra se deberá resolver a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un punto de nivelación en obra. 5.- Salvo donde se indique otro, cuéntenle, todas las cotas son acotadas.
Ubicación del proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2019</b>		
Alumno: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b>	Unidad: <b>metros</b>	

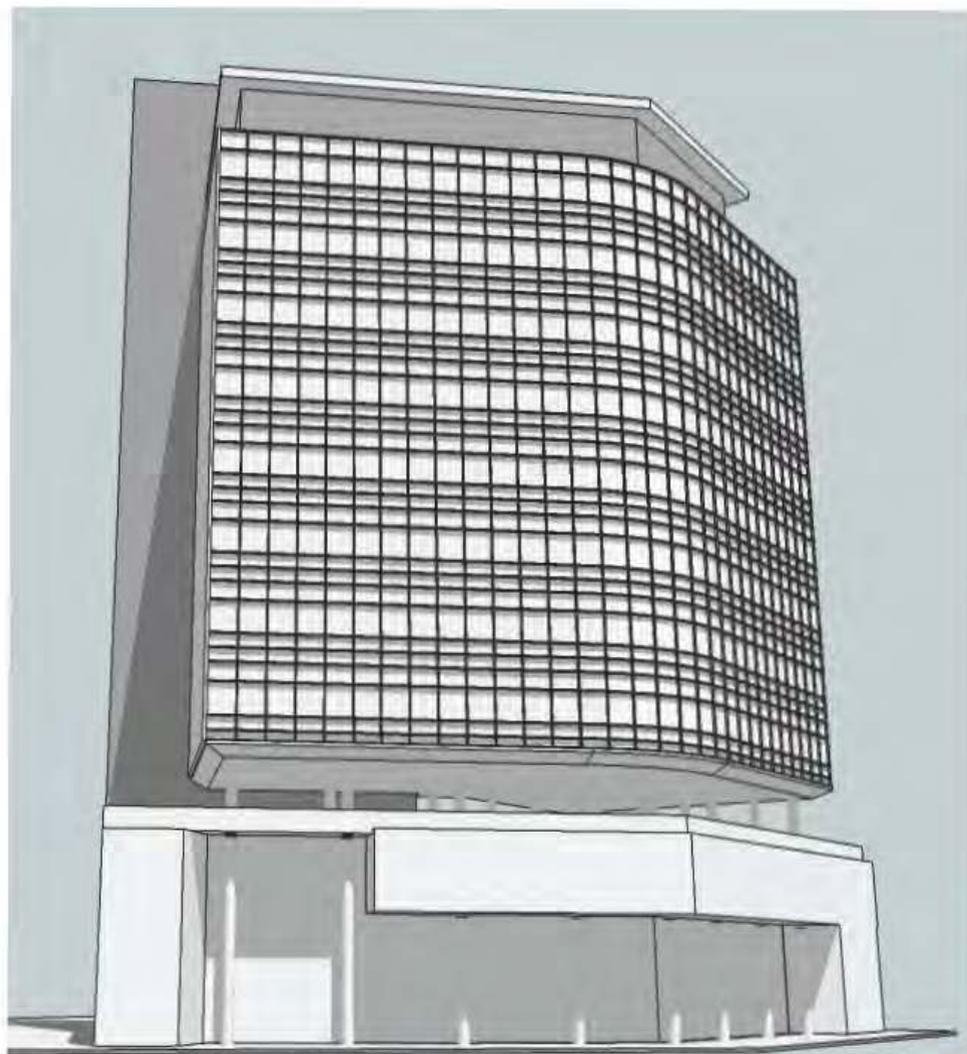
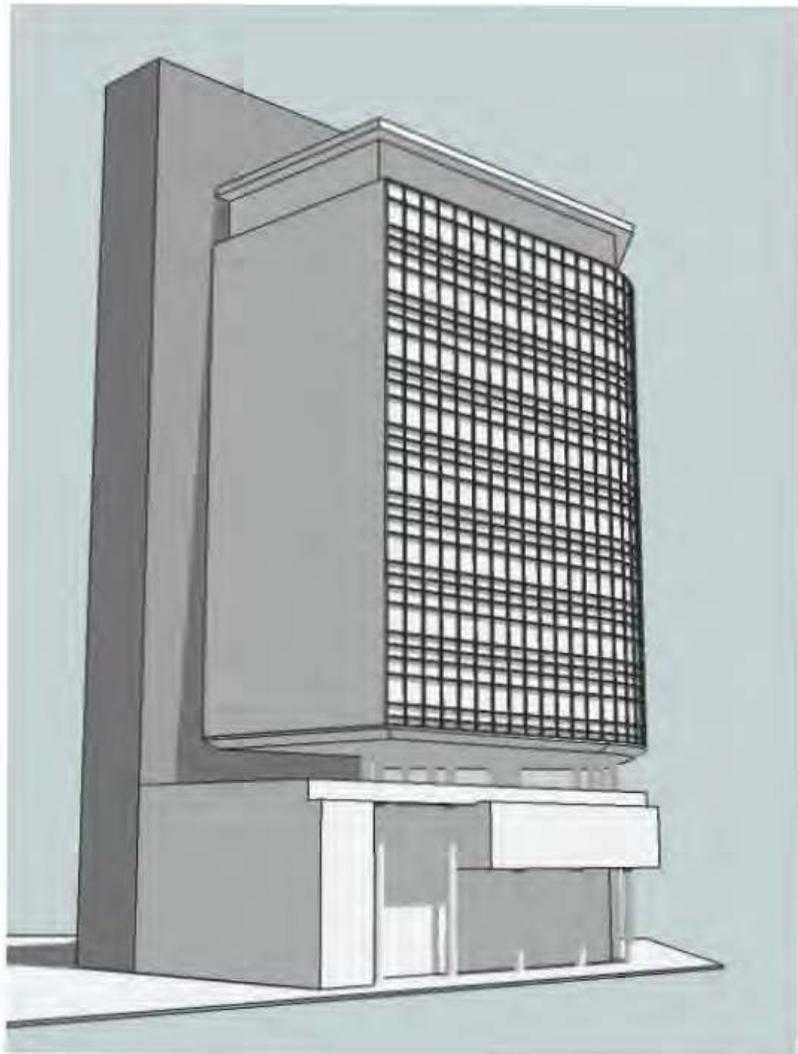
## Renders

Estado Original | Referencia



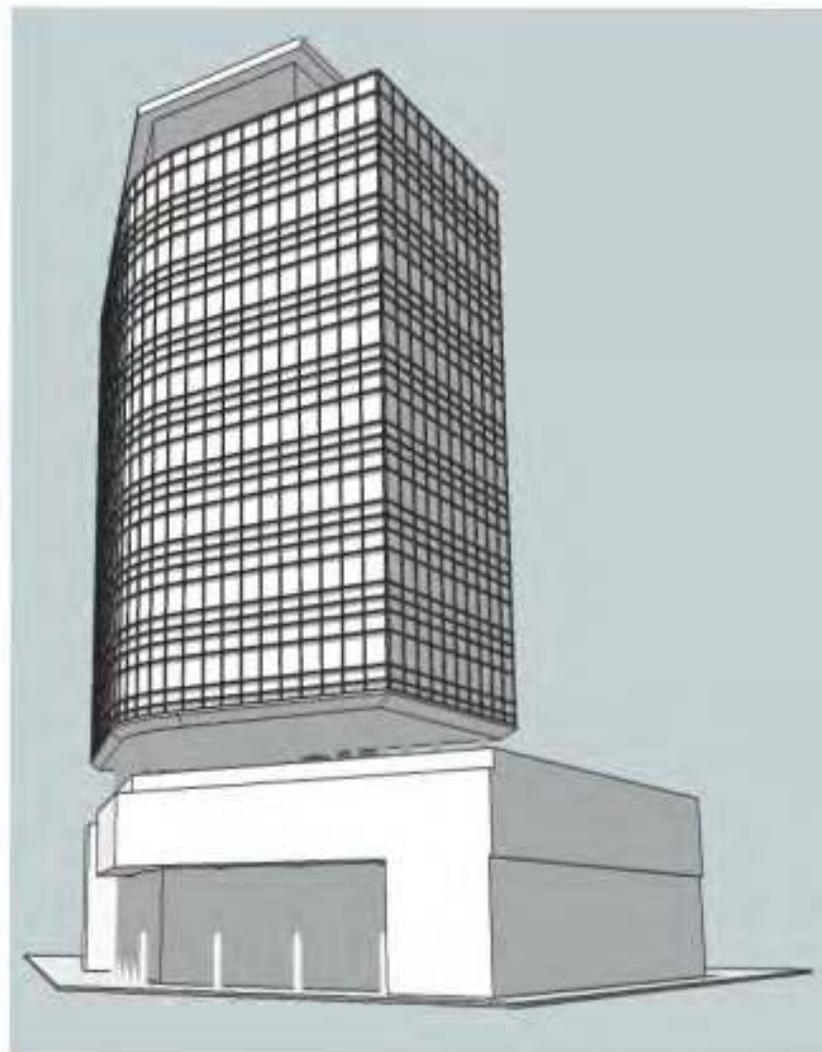
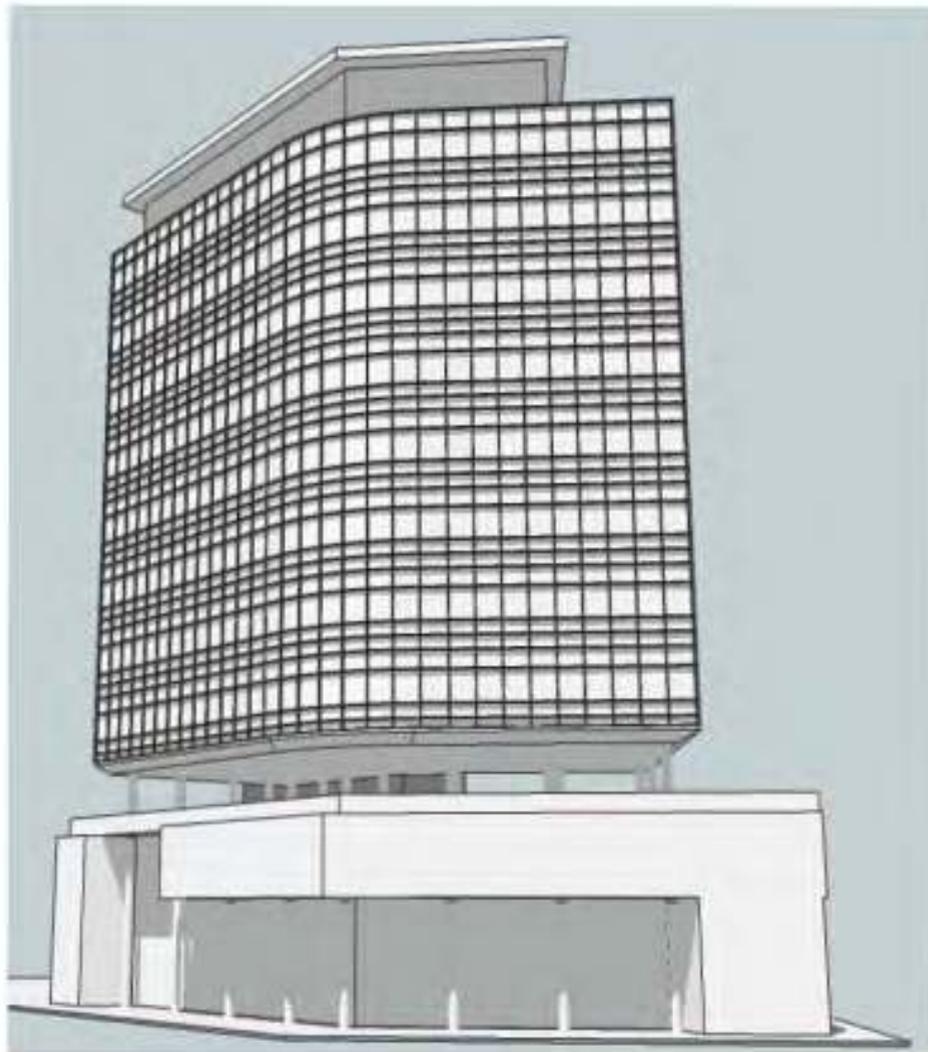
## Renders

Estado Original | Referencia



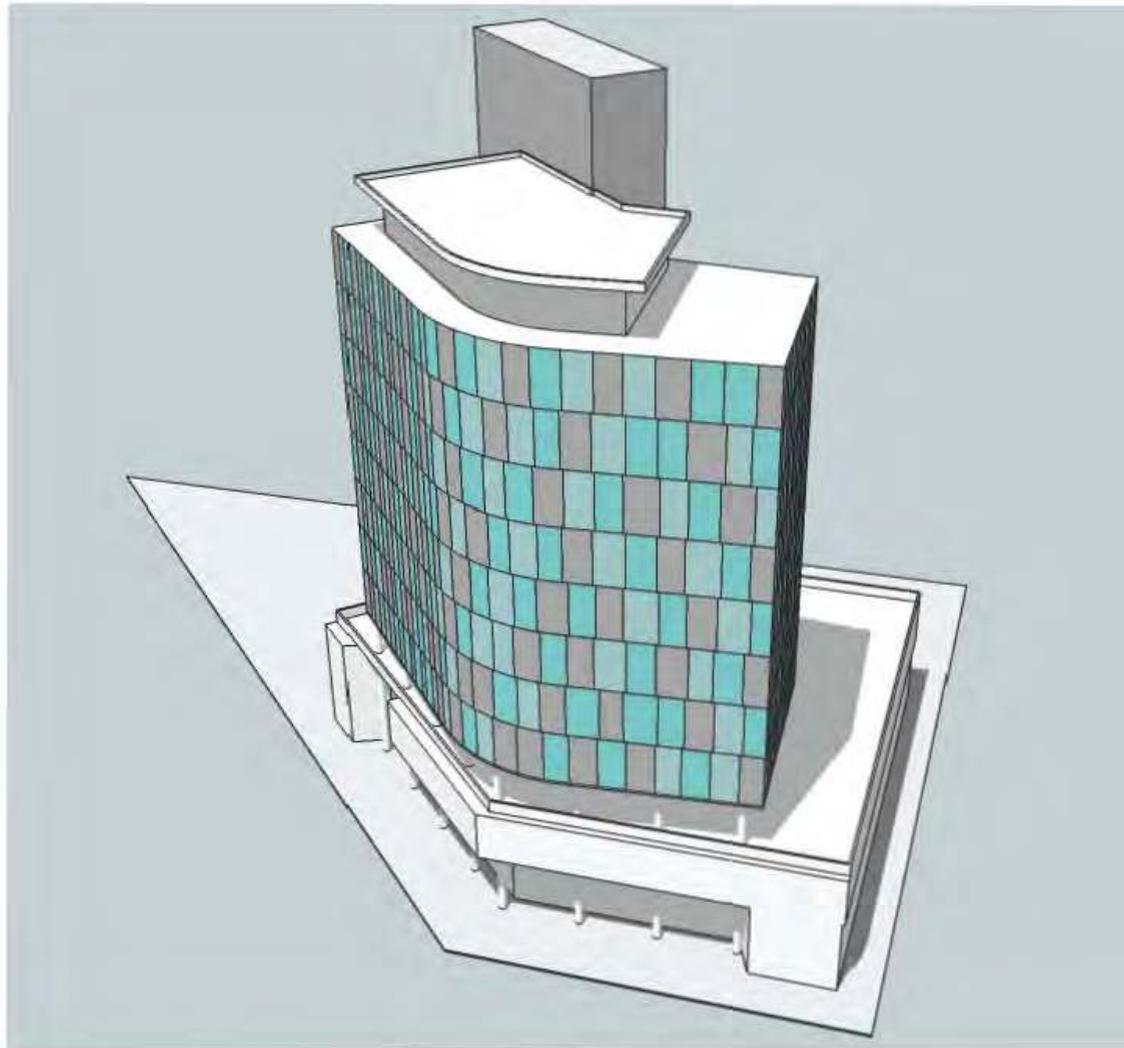
## Renders

Estado Original | Referencia



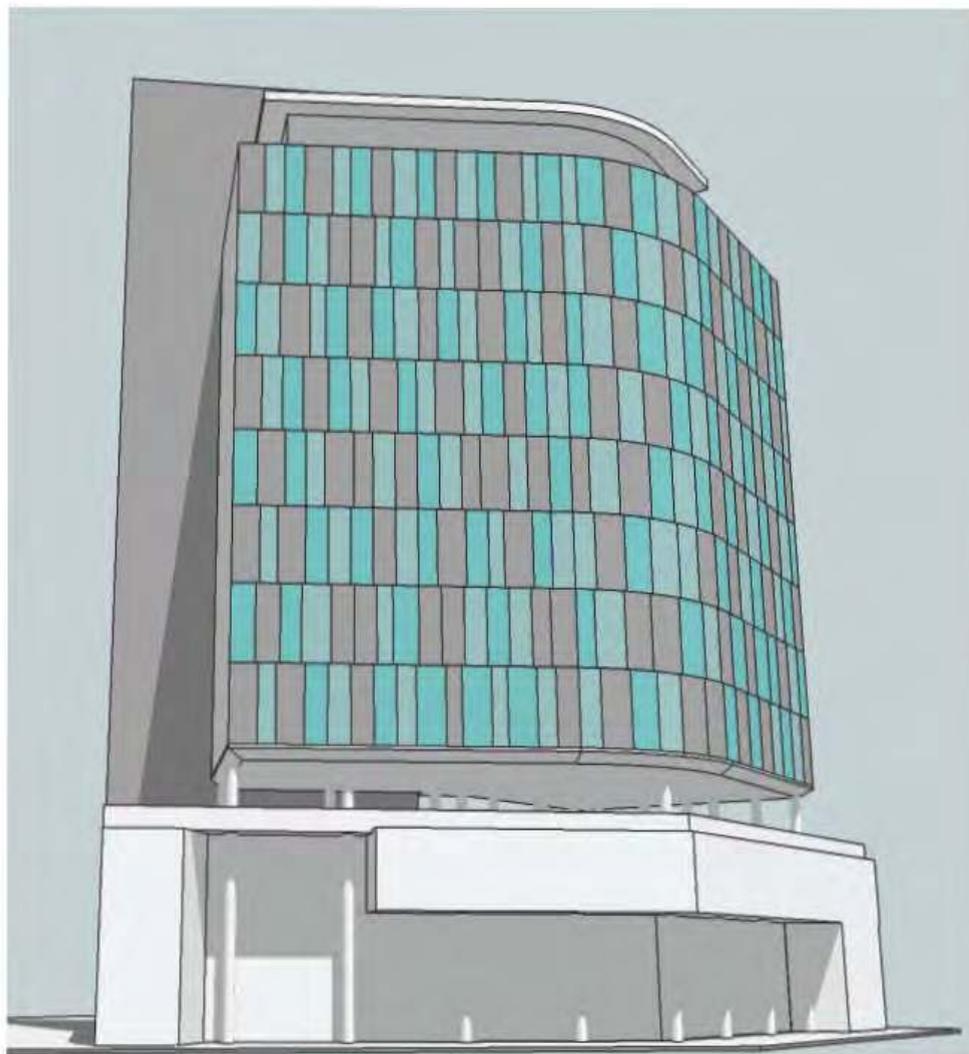
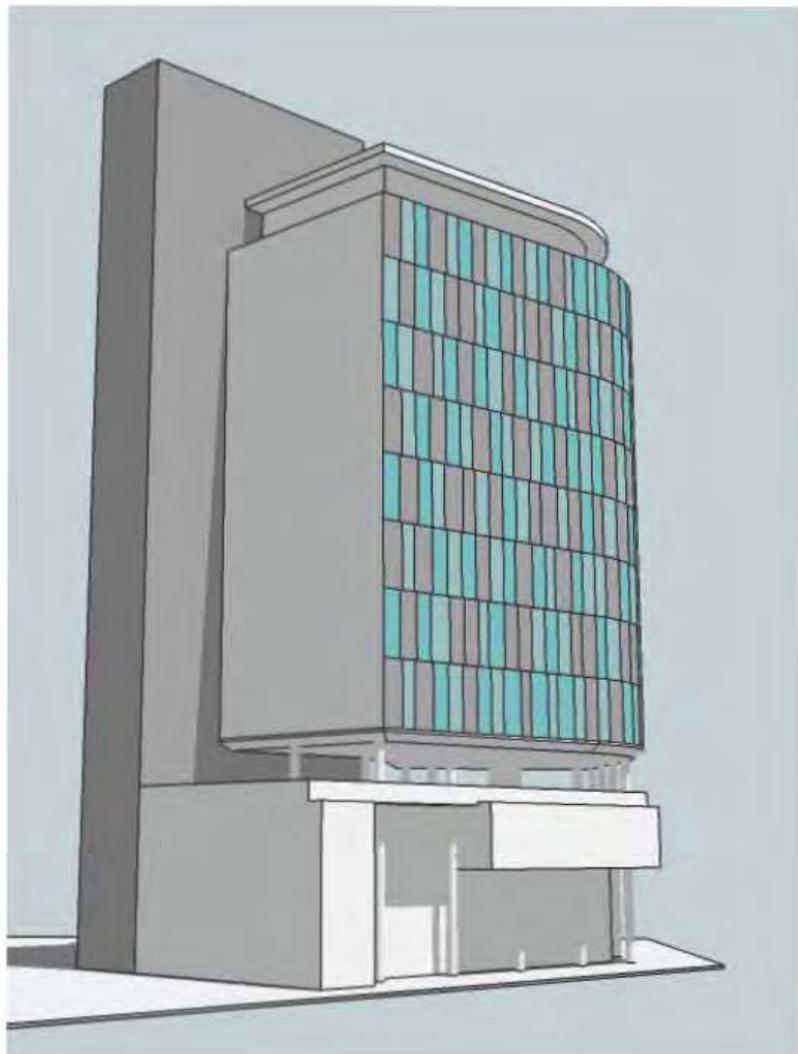
# Renders

Primer Imagen | Propuesta



## Renders

Primer Imagen | Propuesta



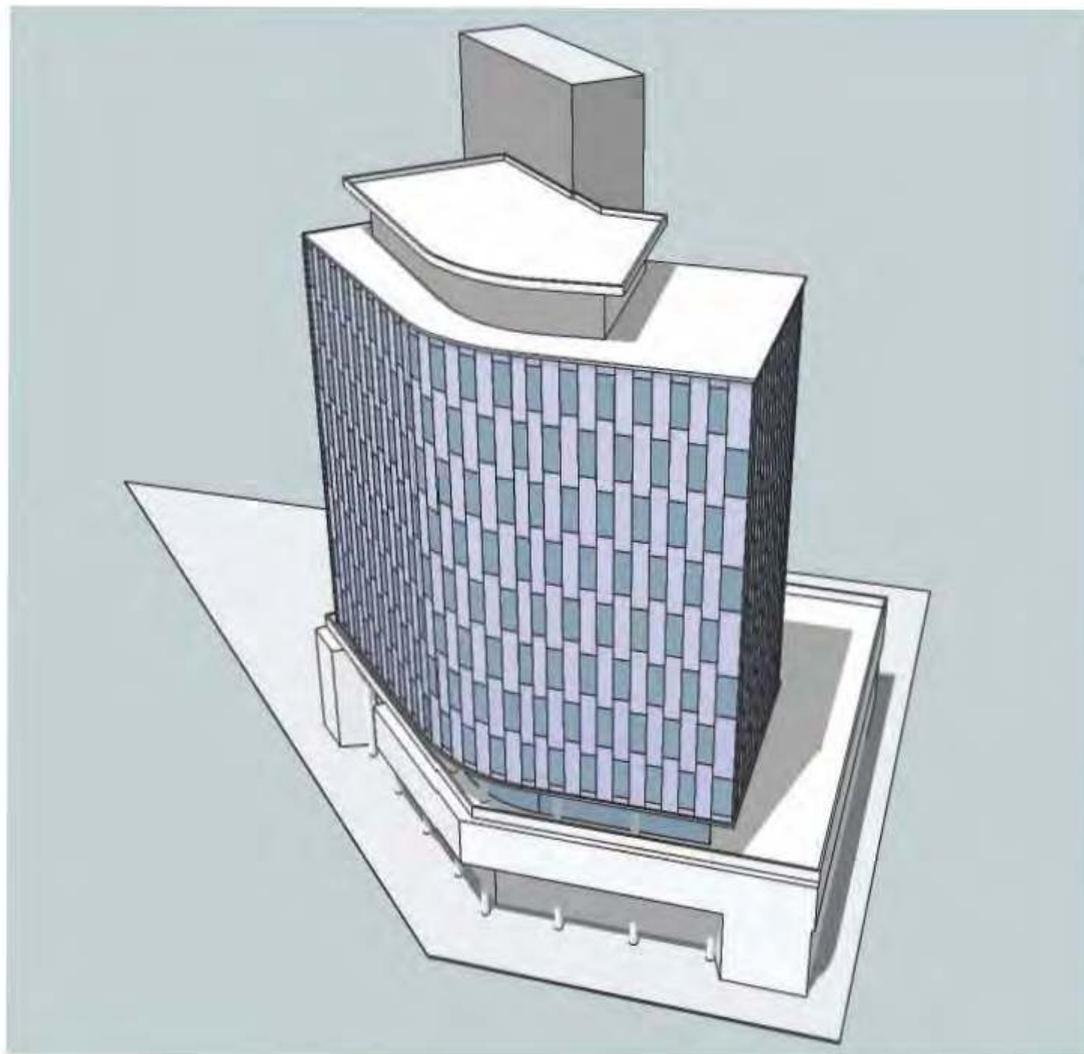
## Renders

Primer Imagen | Propuesta



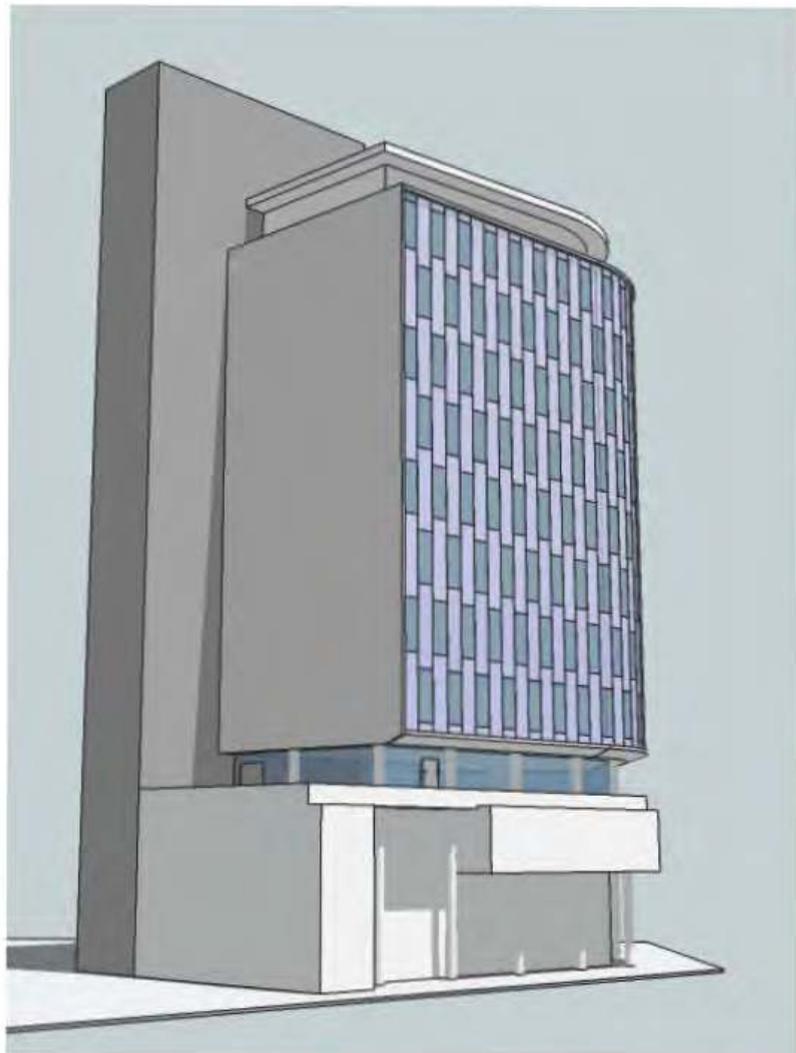
# Renders

Remodelación | Propuesta final



# Renders

Remodelación | Propuesta final



# Renders

Remodelación | Propuesta final



## Renders

### Cuarto tipo | Propuesta



## Renders

### Cuarto tipo | Propuesta



## Renders

Cuarto tipo | Propuesta



## Renders

Cuarto tipo | Propuesta





**Simbología y notas:**

- 1.- Las celdas tipo de dibujo.
- 2.- Las áreas arquitectónicas, según a las grillas estructurales y áreas arquitectónicas y áreas arquitectónicas.
- 3.- El contenido deberá verificarse antes de imprimir y/o imprimir por internet.
- 4.- Todos los planos arquitectónicos serán revisados y se deberá indicar el 1% de modificación en el proyecto.
- 5.- Todos los planos arquitectónicos serán revisados y se deberá indicar el 1% de modificación en el proyecto.
- 6.- Todos los planos arquitectónicos serán revisados y se deberá indicar el 1% de modificación en el proyecto.

**Dimensiones:**

Instalaciones: 1/150 metros

Dic | 2mil9

**Instalaciones**

Dic | 2mil9

1/150 metros

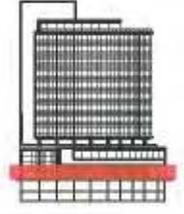
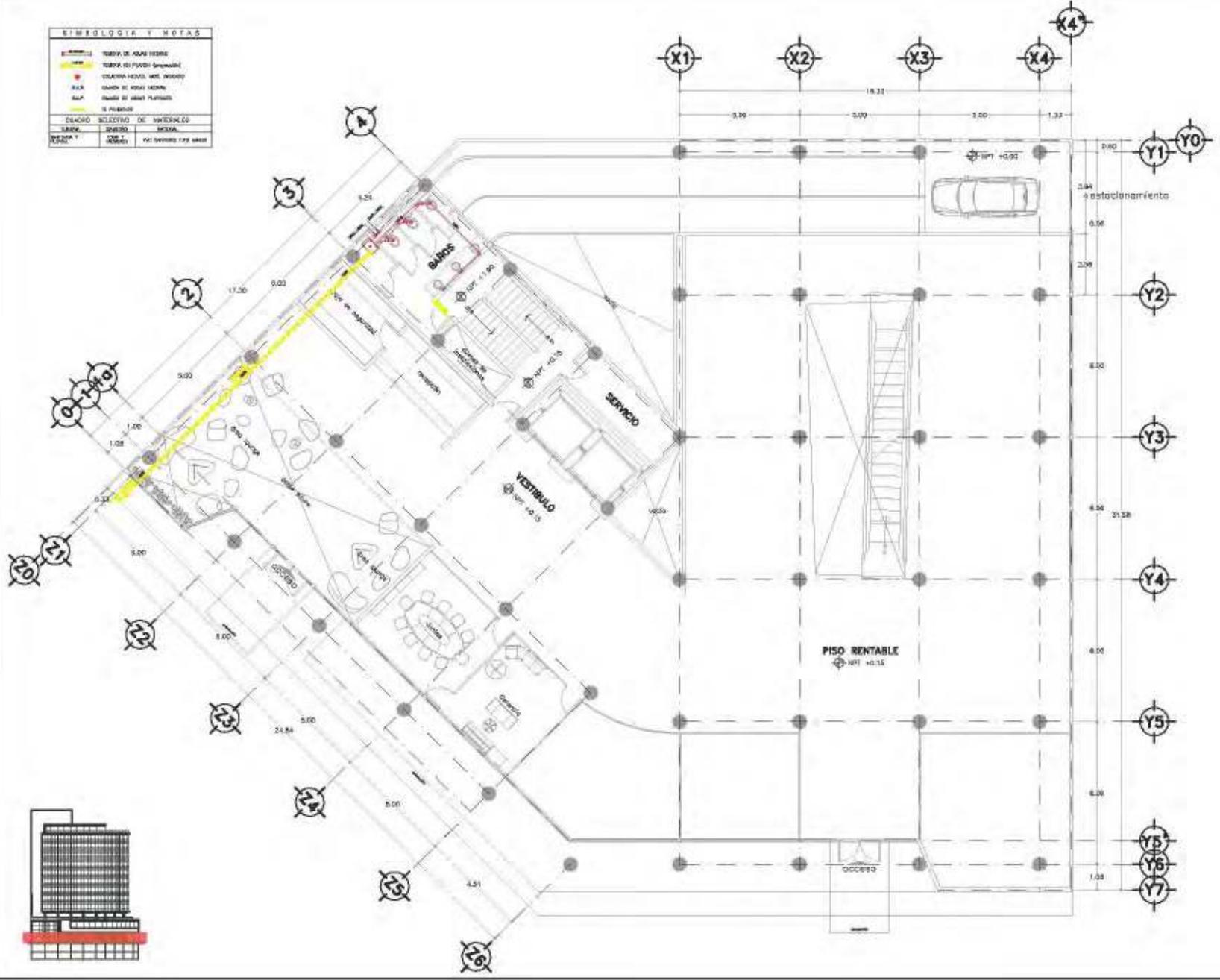
Hotel "City Express"

Ave. Insurgentes Centro #102

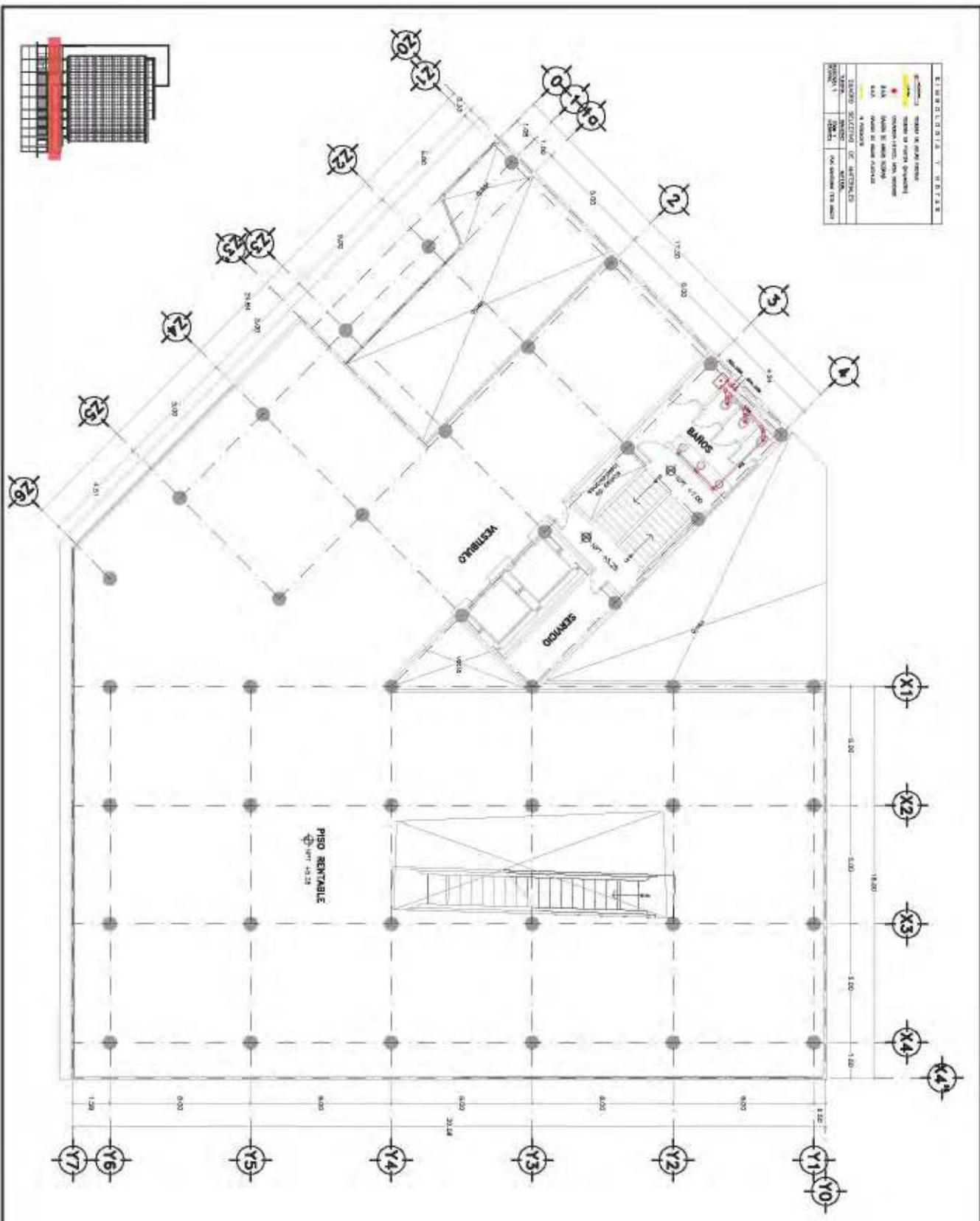
Alameda

Adrián Campos Calero

SIMBOLOGIA Y NOTAS	
	LOSAS DE CONCRETO
	LOSAS DE CONCRETO REFORZADAS
	MUROS DE CONCRETO
	MUROS DE CONCRETO REFORZADOS
	COLUMNAS DE CONCRETO
	COLUMNAS DE CONCRETO REFORZADAS
	ESCALERAS
	ESCALERAS REFORZADAS
	PUERTAS
	VENTANAS
	VENTANAS REFORZADAS
	VENTANAS REFORZADAS Y VIDRIADAS



# ACCESO | hidrosanitaria



# MEZANINE | hidrosanitaria

Nombre de proyecto: <b>Hotel "City Express"</b>	Descripción: <b>Instalaciones</b>	Escala y notas: 1.- Las cotas rigen al 50%. 2.- Las planas arquitectónicas rigen a las planas estructurales y donde ingenerías, cualquier discrepancia en ellas se deberá consultar a la dirección del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todas las medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si existen discrepancias se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todos los niveles arquitectónicos serán referidos a un banco de nivel determinado en obra. 5.- Salvo donde se indique otro caso, seán las cotas por defecto.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>	
Alumno: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> <b>metros</b>	





**Simbología y notas:**

- 1.- Las cotes figan al 50/20.
- 2.- Las áreas señaladas, figan a las planas estructurales y donde figuren, se debe complementar a lo establecido en el proyecto.
- 3.- El propietario deberá verificar todas las medidas y áreas en caso, antes de iniciar cualquier trabajo, si hubiera discrepancias al 50/20, deberá comunicarlo al arquitecto.
- 4.- Todas las piezas estructurales serán revisadas y se debe de implementar en caso de ser necesario.
- 5.- Sólo debe ser trabajo de carácter, indicar las cotes que sean necesarias.

**Descripción:**  
**Instalaciones**  
**Dic | 2mil9**  
**1/150** metros

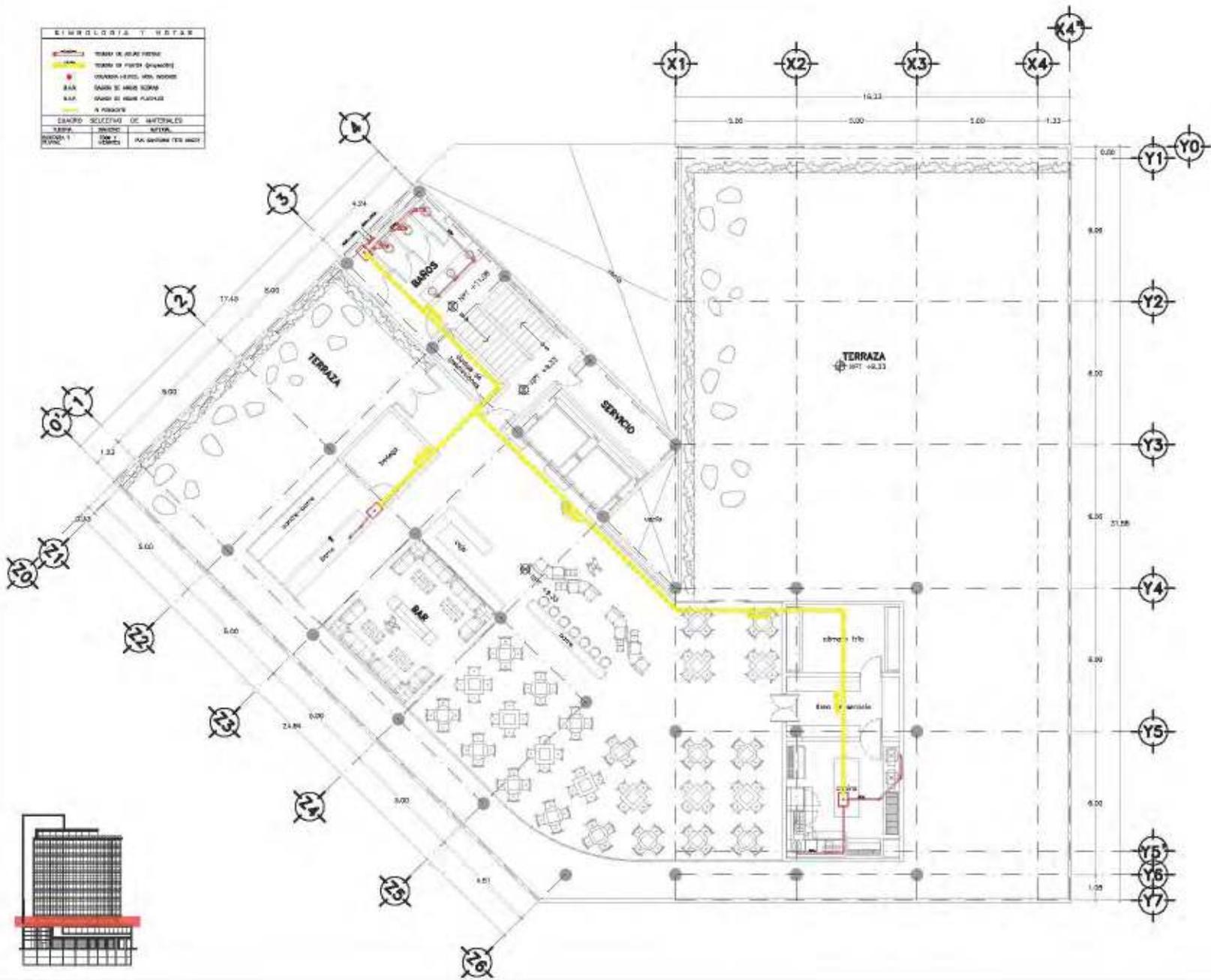
**Nombre del proyecto:**  
**Hotel "City Express"**  
**Ubicación del proyecto:**  
**Ave. Insurgentes Centro #102**  
**Alumno:**  
**Adrián Campos Calero**

**SIMBOLOGÍA Y NOTAS**

	TRAMO DE TUBO FRESCO
	TRAMO DE TUBO QUENTE
	UNIDAD HEDIC. VED. NOCHE
	BAÑO DE HEDIC. NOCHE
	BAÑO DE HEDIC. DIURNO
	BAÑO DE HEDIC. PLANTAS
	A PERSONA

**LEGENDA**

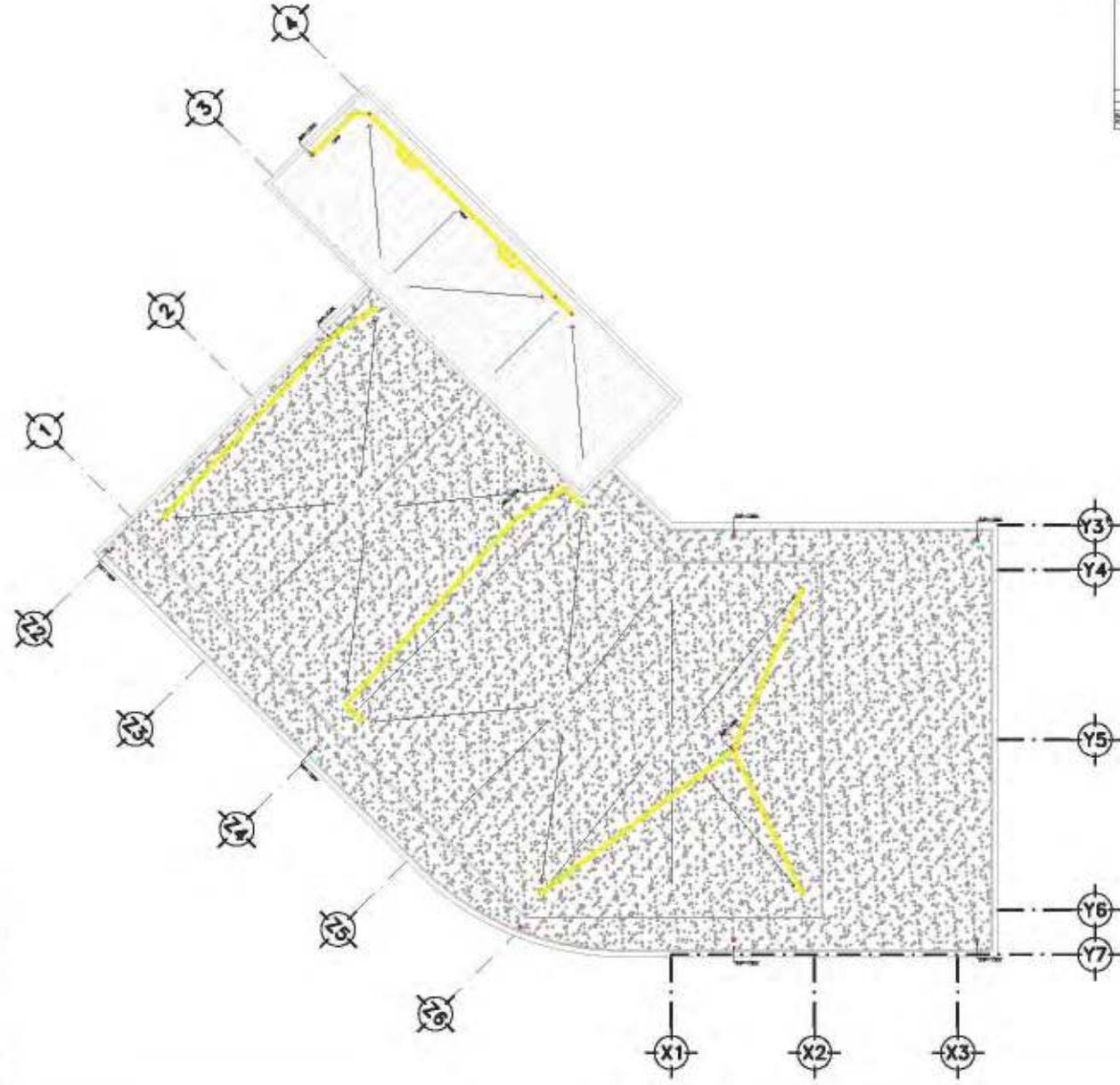
ESBORNO	SELECCIÓN	DE	INFORMALES
1.000	1.000	1.000	1.000
2.000	2.000	2.000	2.000
3.000	3.000	3.000	3.000



# TERRAZA | hidrosanitaria







SIMBOLOGÍA Y NOTAS		
	TUBOS DE PISO FLEDA	
	TUBOS DE PISO (CUBIERTA)	
	CAJONES HUECO POR ACCESO	
	RAMAL DE PISO KIDNEY	
	RAMAL DE PISO PLUVIAL	
	2 PAVIMENTO	
GUARDAR, MANTENER Y CUIDAR		
USUARIO	CONSTRUCION	REVISOR
PROYECTISTA	FECHA Y LUGAR	OTRO AUTORIZADO POR AUTOR

**Simbología y notas:**

- 1.- Las cotas rigen al abajo.
- 2.- Las líneas estructurales rigen a las placas estructurales y donde ingenerativamente corresponden en caso de requerir coteo a la estructura del proyecto.
- 3.- El propietario deberá verificar todas las medidas y áreas en caso, antes de iniciar cualquier trabajo, si hubiera discrepancias con el plano estructural y la estructura del proyecto.
- 4.- Todos los flecos estructurales serán reforzados y se tomará las medidas necesarias en caso de ser necesario.
- 5.- Sólo podrá ser trabajo de construcción, labor, las cotas que se indican.

Descripción	
Instalaciones	
PECIO:	
Dic   2mil9	
1/150	metros

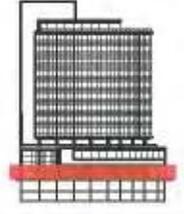
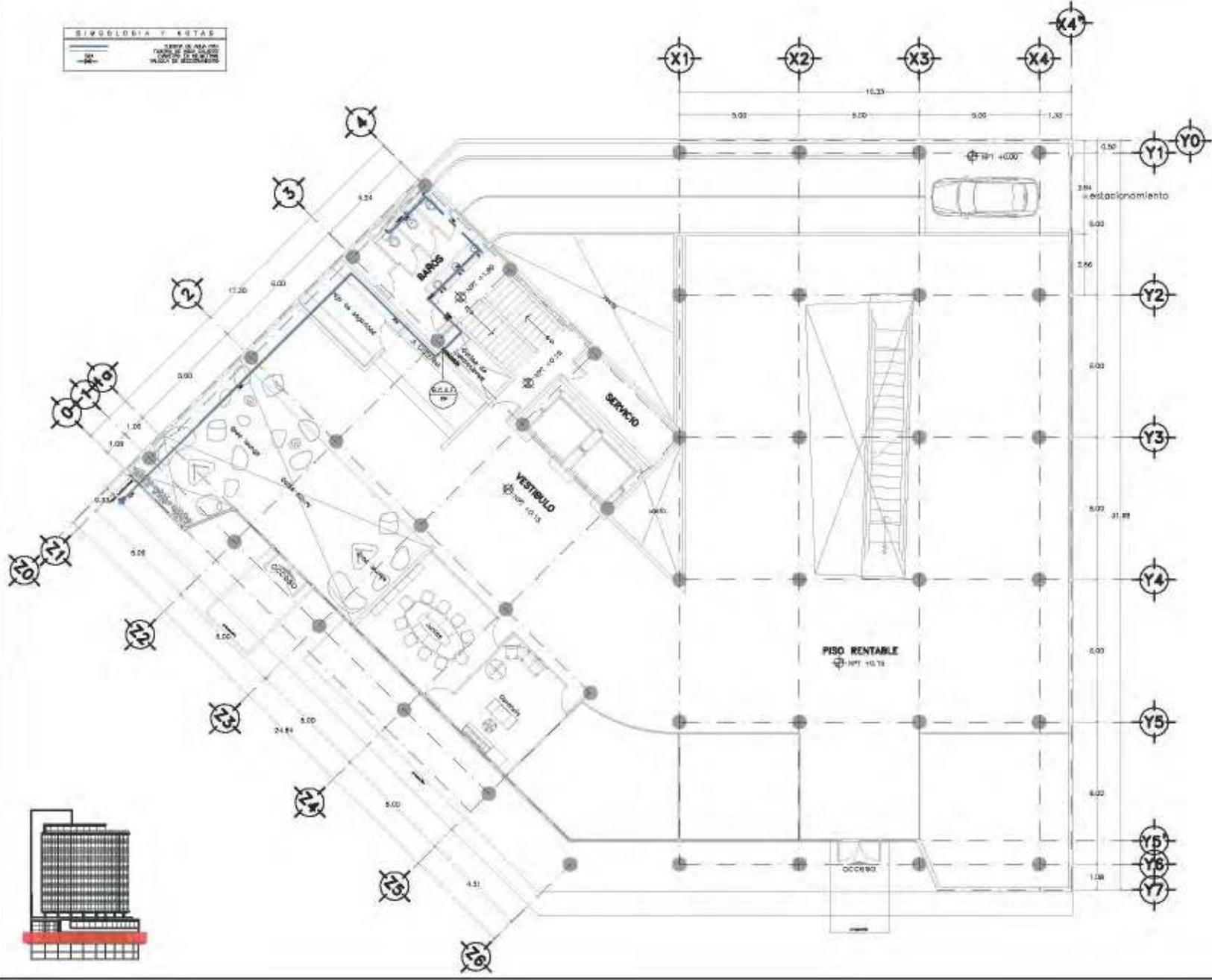
<b>Nombre del proyecto:</b> Hotel "City Express"	
<b>Ubicación del proyecto:</b> Ave. Insurgentes Centro #102	
<b>Alumno:</b> Adrián Campos Calero	



# TECHOS | hidrosanitaria



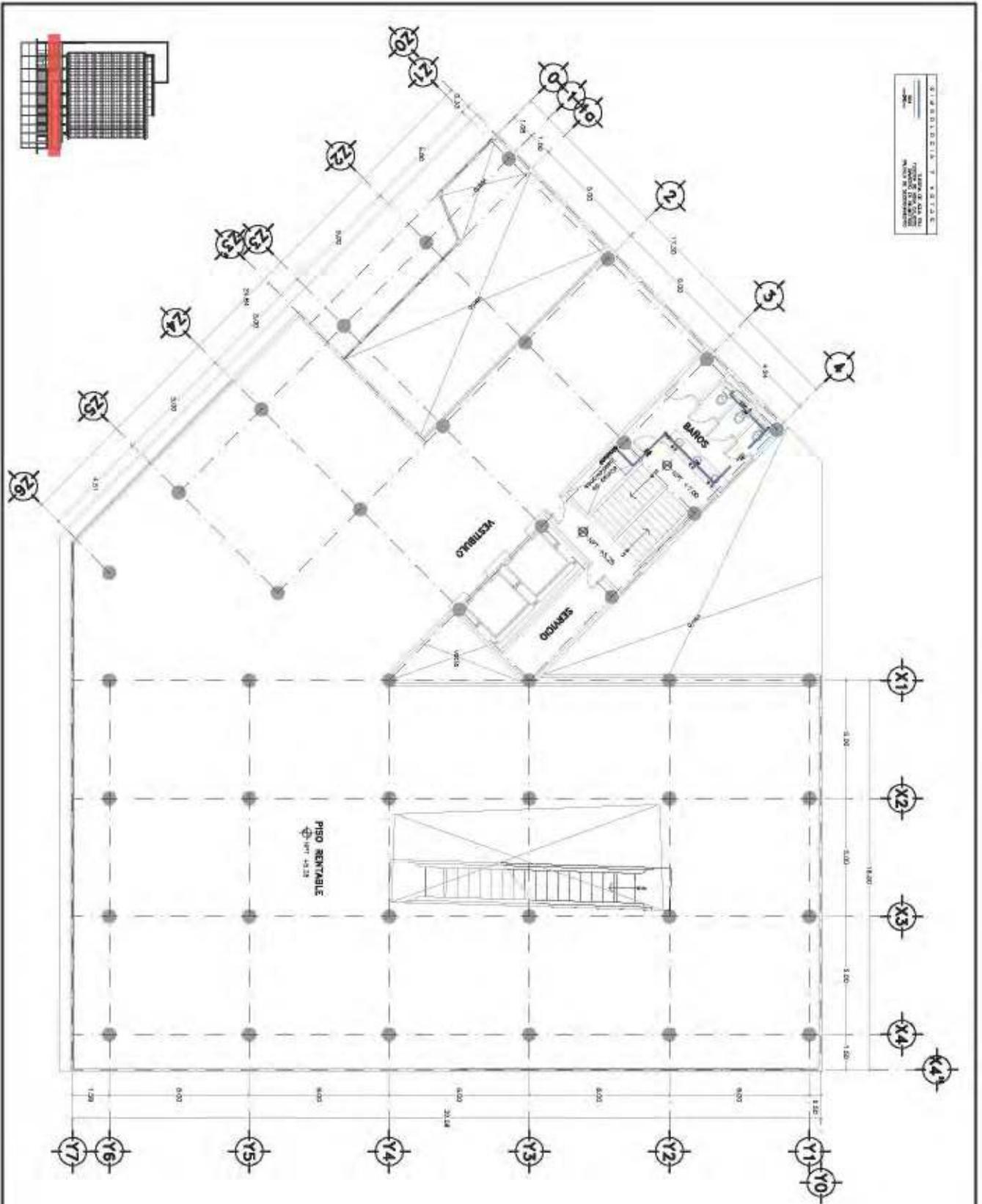
SIMBOLOGIA Y NOTAS	
	líneas de cuadrícula
	dimensiones
	niveles
	elevaciones
	áreas
	muros
	puertas
	ventanas
	escaleras
	ascensores
	ramplones
	columnas
	vigas
	losas
	muros con aislamiento
	estructura de techo
	estructura de piso
	muebles
	paisajismo
	límites del terreno
	límites de propiedad
	servidumbres
	líneas de servicios públicos
	espacios de estacionamiento
	vehículos
	orientación del terreno
	contexto del terreno
	ubicación del terreno
	título del terreno
	propietario del terreno
	agente del terreno
	fecha del terreno
	escala del terreno
	notas del terreno



# ACCESO | hidráulica

<p>Ubicación del terreno</p> <p>Instalaciones</p> <p>Dic   2mil9</p> <p>1/150 metros</p>	
<p>Simbología y notas</p> <p>1.- Las cotas figan en el dibujo.</p> <p>2.- Las áreas arquitectónicas figan a las plantas arquitectónicas y áreas arquitectónicas en el plano de detalle construido y lo contrario del proyecto.</p> <p>3.- El contenido deberá verificarse sobre las medidas y áreas en sitio, antes de iniciar el proyecto.</p> <p>4.- Todos los niveles arquitectónicos serán relativos a un nivel de nivelación en sitio.</p> <p>5.- Sobre áreas de terreno, cualquier línea de color azul indica.</p>	

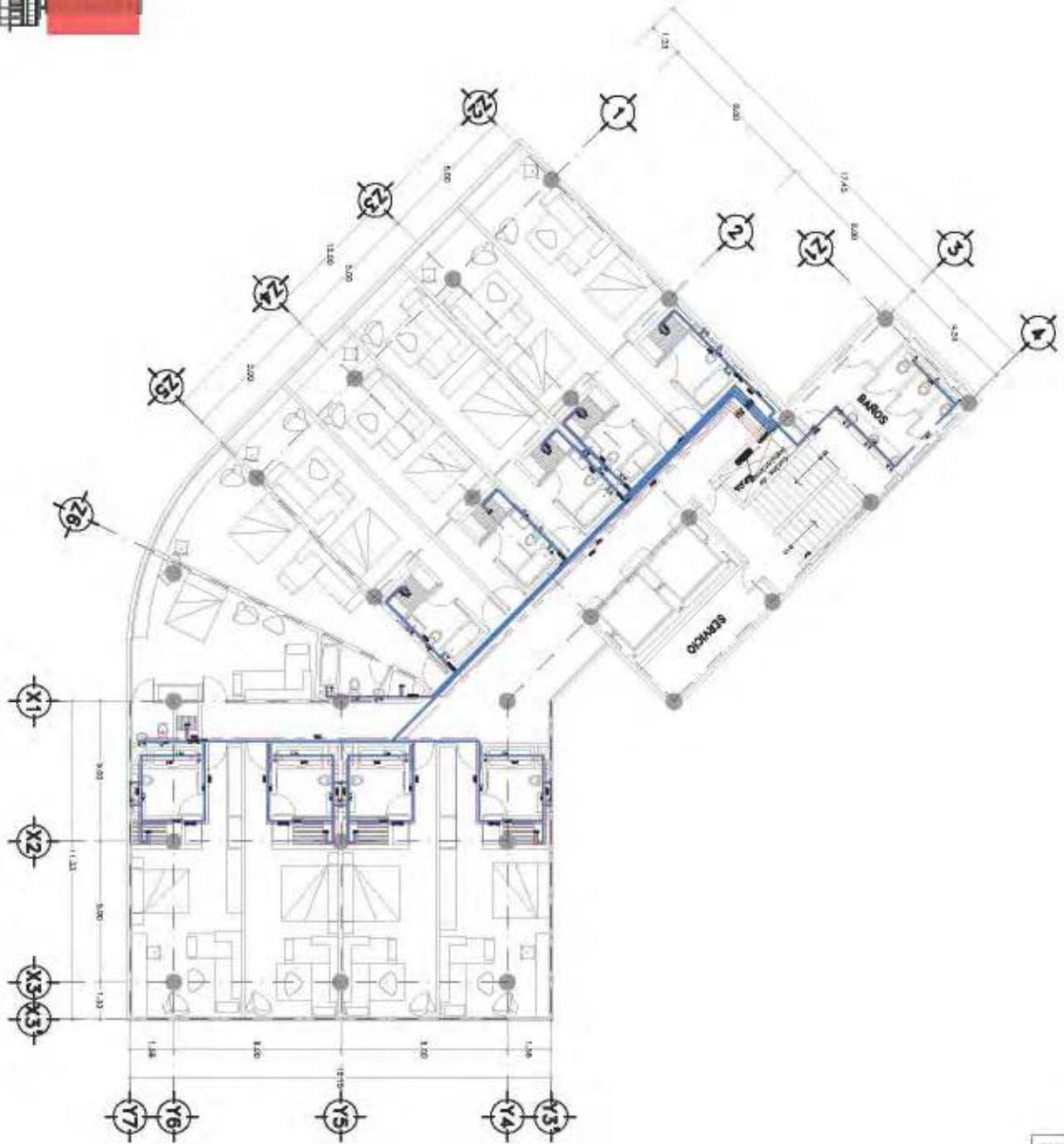
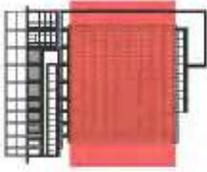




# MEZANINE | hidráulica

Nombre de proyecto: <b>Hotel "City Express"</b>	Descripción: <b>Instalaciones</b>	Tecnología y notas: 1.- Las cotas rigen al 50%. 2.- Las planas arquitectónicas rigen a las planas estructurales y donde ingierencia, cualquier discrepancia en ellas se deberá consultar a la dirección del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todas las medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si cualquier discrepancia se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todas las flechas arquitectónicas serán referidos a un banco de nivel determinado en obra. 5.- Salvo donde se indique otro, cualquier lugar las cotas son acotadas.
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>	
Alumno: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> <b>metros</b>	





ESCUELA TÉCNICA  
 DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
 DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA CIVIL  
 CÁTEDRA DE SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA  
 Y SANEAMIENTO

# PLANTA TIPO | hidráulica

Nombre del proyecto: <b>Hotel "City Express"</b>	Descripción: <b>Instalaciones</b>	Simbología y notas: 1.- Las salas tipo de baño. 2.- Los planos arquitectónicos rigen a los planos estructurales y demás ingenieros, cuando discrepan en ellos se deberá consultar a la dirección del proyecto. 3.- El contratista deberá verificar todas las medidas y niveles en obra, antes de iniciar cualquier trabajo, si existen discrepancias se deberá consultar a la dirección del proyecto. 4.- Todas las rievices arquitectónicas serán referidas a un banco de nivelamiento en obra. 5.- Sólo cuando se indique otro sistema, todos los datos son aplicables.	
Ubicación de proyecto: <b>Ave. Insurgentes Centro #102</b>	Fecha: <b>Dic   2mil9</b>		
Alumno: <b>Adrián Campos Calero</b>	Escala: <b>1/150</b> Ejes: <b>metros</b>		



















# Estudio de factibilidad económica

## Proyecto financiero

### Negocio Operativo -(Etapa Pre-Operativas)

premisas en usd			
<b>Renta de Cuartos</b>	Total de habitaciones	88.00	Cuartos
	renta mensual	2,538.46	\$
	<b>Ingresos Totales</b>	<b>2,680,615.38</b>	<b>\$anual</b>
<b>Consección Bar</b>	área rentable	310.00	m²
	renta x metro²	19.23	\$/m²
	<b>ingresos Restaurant + Bar</b>	<b>71,538.46</b>	<b>\$anual</b>
<b>Consección Mezanine</b>	superficie rentable	750.00	m²
	renta x m²	19.23	\$/m²
	<b>ingresos mezanine</b>	<b>173,076.92</b>	<b>\$anual</b>
<b>Renta Planta Libre</b>	número de cursos	500.00	m²
	costo curso	19.23	\$/m²
	<b>ingresos espacios culturales</b>	<b>115,384.62</b>	<b>\$anual</b>
<b>ingresos</b>	<b>Ocupacion total anual 100%</b>	<b>2,969,076.92</b>	<b>\$</b>
	50%	<b>1,484,538.46</b>	
	60%	<b>1,781,446.15</b>	
	70%	<b>2,078,353.85</b>	
	80%	<b>2,375,261.54</b>	

<b>Edificio (A remodelar)</b>	área construida	7,493.00	m2
	costo por m2	807.69	\$/m2
	<b>total costo Edificio</b>	<b>6,052,038.46</b>	<b>\$</b>

<b>Remodelacion</b>	área a remodelar	7,493.00	m2
	costo por m2	692.31	\$/m2
	<b>total costo a remodelar</b>	<b>5,187,461.54</b>	<b>\$</b>

concepto	tipo de cambio	usd	incidencia %	pesos \$	observaciones
terreno con servicios		465,541.42	16.10%	6,052,038.46	costo del inmueble
gastos notariales		37,243.31	1.29%	484,163.08	8% del costo del terreno (código financiero)
permisos y licencias		50,015.00	1.73%	650,195.00	3.5% del costo total de la obra
<b>estudios y proyectos</b>		<b>71,450.00</b>	<b>2.47%</b>	<b>928,850.00</b>	5 % del costo total de la obra.
<b>ejecución y supervisión de obra</b>		<b>357,250.00</b>	<b>12.35%</b>	<b>4,644,250.00</b>	25% del costo total de la obra
<b>construcción</b>		<b>1,429,000.00</b>	<b>49.41%</b>	<b>18,577,000.00</b>	según parámetros de construcción
instalaciones (equipo fijo mayor)		-	0.00%	-	según parámetros de construcción
jardineria exterior		3,846.15	0.13%	50,000.00	según parámetros de construcción
<b>mobiliario y decoración</b>		<b>248,123.08</b>	<b>8.58%</b>	<b>3,225,600.00</b>	según parámetros utilizados en el medio
equipo de operación		38,461.54	1.33%	500,000.00	según parámetros utilizados en el medio
equipo de transporte		19,230.77	0.66%	250,000.00	vehículos de carga
gastos de preapertura		7,692.31	0.27%	100,000.00	1er mes preoperativos y publicidad inicial
capital de trabajo		17,692.31	0.61%	230,000.00	1er mes de insumos inventarios y caja
intereses durante la construcción		-	0.00%	-	10 meses de obra y 1 mes de preapertura
gastos asociados al crédito		-	0.00%	-	inspección de obra, apertura y avalúo
imprevistos		71,450.00	2.47%	928,850.00	5% sobre construcción
publicidad		3,846.15	0.13%	50,000.00	según parámetros utilizados en el medio
<b>armado de negocio y gestión immobili</b>		<b>71,450.00</b>	<b>2.47%</b>	<b>928,850.00</b>	5% sobre construcción
<b>total</b>		<b>2,892,292.04</b>	<b>100%</b>	<b>37,599,796.54</b>	

# Estudio de factibilidad económica

## Integración de recursos

	CONCEPTO	USD	INCIDENCIA
a	terreno	465,541.42	16.10%
b	socio capitalista 2	609,248.08	21.06%
c	financiamiento banco	609,248.08	21.06%
d	socio capitalista 3	234,004.47	8.09%
e	socio capitalista 4	974,250.00	33.68%
<b>TOTAL</b>		<b>2,892,292.04</b>	<b>100.00%</b>

### INTEGRACIÓN DE RECURSOS POR INVERSIONISTAS

a	Inversionista a		propietario del terreno	
	tipo de aportación		especie	
	concepto	\$	incidencia	
	terreno con servicios	465,541.42	100.00%	
<b>TOTAL</b>		<b>465,541.42</b>	<b>100.00%</b>	

b,c	Inversionista b.c		socio /financiamiento	
	tipo de aportación		especie, reinversión útil, efectivo	
	concepto	\$	incidencia	
	estudios y proyectos	71,450.00	5.86%	
80%	construcción	1,143,200.00	93.82%	
	instalaciones	-	0.00%	
	áreas exteriores	3,846.15	0.32%	
<b>TOTAL</b>		<b>1,218,496.15</b>	<b>100.00%</b>	
SOCIOS INDUSTRIALES		609,248.08	50.00%	
BANCO		609,248.08	50.00%	

d	Inversionista d		1 socio capitalista	
	tipo de aportación		efectivo como capital de riesgo	
	concepto	\$	incidencia	
	gastos notariales	37,243.31	15.92%	
permisos y licencias	50,015.00	21.37%		
imprevistos	71,450.00	30.53%		
publicidad	3,846.15	1.64%		
armado y gestión inmobiliari:	71,450.00	30.53%		
<b>TOTAL</b>		<b>234,004.47</b>	<b>100.00%</b>	

e	Inversionista e		socios capitalistas 2	
	tipo de aportación		capital de trabajo, preapertura	
	concepto	\$	incidencia	
	inspección de obra	357,250.00	36.67%	
mobiliario y decoración	248,123.08	25.47%		
equipo de operación	38,461.54	3.95%		
equipo de transporte	19,230.77	1.97%		
gastos de preapertura	7,692.31	0.79%		
capital de trabajo	17,692.31	1.82%		
20%	construcción	285,800.00	29.34%	
<b>TOTAL</b>		<b>974,250.00</b>	<b>100.00%</b>	

## Estudio de factibilidad económica

### Programa de construcción

concepto	inversión total usd	incidencia %	pesos 13.00	100% mes 1	100% mes 2	100% mes 3	100% mes 4	100% mes 5	100% mes 6	100% mes 7	100% mes 8	100% mes 9	100% mes 10	100% mes 11	100% mes 12	total
demolición	488,992.31	10.00%	6,356,900.00	3,178,450.00	3,178,450.00											6,356,900.00
estructura y refuerzo	977,984.62	20.00%	12,713,800.00			2118966.667	2118966.667	2118966.667	2118966.667	2118966.667	2118966.667					12713800
albañilería	488,992.31	10.00%	6,356,900.00					794612.5	794612.5	794612.5	794612.5	794612.5	794612.5	794612.5	794612.5	6356900
cancelería - fachada	488,992.31	10.00%	6,356,900.00								1589225	1589225	1589225	1589225		6356900
elevadores	146,697.69	3.00%	1,907,070.00								953,535.00	953,535.00				1907070
inst. gas	122,248.08	2.50%	1,589,225.00										794,612.50	794612.5		1589225
inst. eléctrica	464,542.69	9.50%	6,039,055.00				754881.875	754881.875	754881.875	754881.875	754881.875	754881.875	754881.875	754881.875		6039055
inst. hidráulica	195,596.92	4.00%	2,542,760.00				317845	317845	317845	317845	317845	317845	317845	317845		2542760
inst. especiales	244,496.15	5.00%	3,178,450.00						454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	3178450
acabados exteriores	220,046.54	4.50%	2,860,605.00						408657.8571	408657.8571	408657.8571	408657.8571	408657.8571	408657.8571	408657.8571	2860605
acabados interiores	611,240.38	12.50%	7,946,125.00						1135160.714	1135160.714	1135160.714	1135160.714	1135160.714	1135160.714	1135160.714	7946125
carpintería	195,596.92	4.00%	2,542,760.00								508552	508552	508552	508552	508552	2542760
mobiliario fijo	244,496.15	5.00%	3,178,450.00					454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	454064.2857	3178450
<b>total</b>	<b>4,889,923.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,569,000.00</b>	<b>3,178,450.00</b>	<b>3,178,450.00</b>	<b>2,118,966.67</b>	<b>3,191,693.54</b>	<b>4,440,370.33</b>	<b>6,438,253.18</b>	<b>6,438,253.18</b>	<b>9,489,565.18</b>	<b>7,370,598.52</b>	<b>7,211,676.02</b>	<b>7,211,676.02</b>	<b>3,301,047.36</b>	<b>63,569,000.00</b>
periodo				5.00%	5.00%	3.33%	5.02%	6.99%	10.13%	10.13%	14.93%	11.59%	11.34%	11.34%	5.19%	100.00%
acumulado				5.00%	10.00%	13.33%	18.35%	25.34%	35.47%	45.60%	60.52%	72.12%	83.46%	94.81%	100.00%	

### flujo de efectivo y amortización del anticipo

monto del anticipo	733,488.46	15%	9,535,350.00	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	total
monto mensual estimaciones				3,178,450.00	3,178,450.00	2,118,966.67	3,191,693.54	4,440,370.33	6,438,253.18	6,438,253.18	9,489,565.18	7,370,598.52	7,211,676.02	7,211,676.02	3,301,047.36	63,569,000.00
amortización mensual anticipo				476,767.50	476,767.50	317,845.00	478,754.03	666,055.55	965,737.98	965,737.98	1,423,434.78	1,105,589.78	1,081,751.40	1,081,751.40	495,157.10	9,535,350.00
<b>monto del anticipo</b>	<b>4,156,434.62</b>	<b>85%</b>	<b>54,033,650.00</b>	<b>2,701,682.50</b>	<b>2,701,682.50</b>	<b>1,801,121.67</b>	<b>2,712,939.51</b>	<b>3,774,314.78</b>	<b>5,472,515.21</b>	<b>5,472,515.21</b>	<b>8,066,130.41</b>	<b>6,265,008.74</b>	<b>6,129,924.62</b>	<b>6,129,924.62</b>	<b>2,805,890.25</b>	<b>54,033,650.00</b>

### costo paramétrico COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN M2

	m2	\$/m2	total mn
construcción cubierta	6,686.00	9,000.00	60,174,000.00
construcción abierta	840.00	4,000.00	3,360,000.00
pavimentos	70.00	500.00	35,000.00
<b>total</b>	<b>7,596.00</b>		<b>63,569,000.00</b>

## Estudio de factibilidad económica

Intereses durante la construcción y periodo preoperativo (en dólares)

monto del crédito	<b>609,248.08</b>	\$
tasa promedio del crédito		20
tipo de cambio	13.00	
tasa base	6.50%	TIIE
intermediación	6.00%	fondeador + 1er piso
tasa aplicable	12.50%	tasa inicial al crédito

	periodo meses	avance de obra	disposiciones del crédito	tasa de intereses	pago de intereses usd	pago de intereses \$
	1	0.05%	304.62	1.04%	3.17	41.25
inicio de obra	2	5.10%	30,767.03	1.04%	323.66	4,207.62
	3	17.43%	75,140.60	1.04%	1,106.38	14,382.91
	4	29.92%	76,092.55	1.04%	1,899.01	24,687.11
	5	39.20%	56,509.57	1.04%	2,487.65	32,339.45
	6	50.83%	70,870.42	1.04%	3,225.88	41,936.48
	7	62.46%	70,870.42	1.04%	3,964.12	51,533.52
	8	74.70%	74,525.91	1.04%	4,740.43	61,625.57
	9	81.09%	38,986.44	1.04%	5,146.54	66,904.98
	10	87.57%	39,443.37	1.04%	5,557.41	72,246.27
término de la obra	11	94.04%	39,443.37	1.04%	5,968.27	77,587.56
periodo preoperativo	12	100.00%	36,293.78	1.04%	-	-
	<b>total</b>		<b>609,248.08</b>	<b>12.50%</b>	<b>34,422.52</b>	<b>447,492.71</b>

## Estudio de factibilidad económica

### Condición y amortización del financiamiento (en dólares)

monto del crédito	609,248.08 \$
tasa promedio del crédito	0.00%
plazo del crédito	11 años
periodo de gracia en capital	3 años
tasa base	6.50% Tlle
intermediación	6.00% fondeador + 1er piso
tasa aplicable	12.50% tasa inicial al crédito
amortización	8 pagos iguales

financiamiento usd	financiamiento \$	tasa de interés	pago de intereses	amortización del principal	total int + amort	plazos crédito	(años) gracia
0	ver amortización durante período de construcción y preoperativo			0.00		0	0
0	609,248.08	12.50%	76,156.01	0.00	76,156.01	1	1
0	609,248.08	12.50%	76,156.01	0.00	76,156.01	2	2
0	609,248.08	12.50%	76,156.01	76,156.01	152,312.02	3	
0	533,092.07	12.50%	66,636.51	76,156.01	142,792.52	4	
0	456,936.06	12.50%	57,117.01	76,156.01	133,273.02	5	
0	380,780.05	12.50%	47,597.51	76,156.01	123,753.52	6	
0	304,624.04	12.50%	38,078.00	76,156.01	114,234.01	7	
0	228,468.03	12.50%	28,558.50	76,156.01	104,714.51	8	
0	152,312.02	12.50%	19,039.00	76,156.01	95,195.01	9	
0	76,156.01	12.50%	9,519.50	76,156.01	85,675.51	10	
	0.00		495,014.06	609,248.08	1,104,262.14	11	3

## Estudio de factibilidad económica

### Calendario de erogaciones

concepto	inversión total usd	incidencia %	pesos 13.00	100% mes 1	100% mes 2	100% mes 3	100% mes 4	100% mes 5	100% mes 6	100% mes 7	100% mes 8	100% mes 9	100% mes 10	100% mes 11	100% mes 12	total
terreno con servicios	465,541.42	16.10%	6,052,038.46	6,052,038.46												6,052,038.46
gastos notariales	37,243.31	1.29%	484,163.08	484,163.08												484,163.08
permisos y licencias	50,015.00	1.73%	650,195.00	325,097.50	325,097.50											650,195.00
estudios y proyectos	71,450.00	2.47%	928,850.00	309,616.67	309,616.67	309,616.67										928,850.00
supervisión de obra	357,250.00	12.35%	4,644,250.00		464,425.00	464,425.00	464,425.00	464,425.00	464,425.00	464,425.00	464,425.00	464,425.00	464,425.00	464,425.00		4,644,250.00
construcción	1,429,000.00	49.41%	18,577,000.00	9,288.50	938,138.50	2,291,163.33	2,320,189.90	1,723,072.04	2,160,958.47	2,160,958.47	2,272,420.47	1,188,762.13	1,202,694.88	1,202,694.88	1,106,658.43	18,577,000.00
instalaciones (equipo mayor)	-	0.00%	-													-
areas exteriores	3,846.15	0.13%	50,000.00										16,666.67	16,666.67	16,666.67	50,000.00
mobiliario y decoración	248,123.08	8.58%	3,225,600.00					1,075,200.00		1,075,200.00				1,075,200.00		3,225,600.00
equipo de operación. indirectos	38,461.54	1.33%	500,000.00					166,666.67					166,666.67	166,666.67		500,000.00
equipo de transporte	19,230.77	0.66%	250,000.00											250,000.00		250,000.00
gastos de preapertura	7,692.31	0.27%	100,000.00											50,000.00	50,000.00	100,000.00
capital de trabajo	17,692.31	0.61%	230,000.00											115,000.00	115,000.00	230,000.00
intereses durante la construcción	-	0.00%		41.25	4,207.62	14,382.91	24,687.11	32,339.45	41,936.48	51,533.52	61,625.57	66,904.98	72,246.27	77,587.56	-	447,492.71
gastos asociados al crédito	-	0.00%	-	-	-											-
imprevistos	71,450.00	2.47%	928,850.00	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	928,850.00
publicidad	3,846.15	0.13%	50,000.00									12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	50,000.00
armado de negocio y gestión inmobiliaria	71,450.00	2.47%	928,850.00	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	77,404.17	928,850.00
<b>total</b>	<b>2,892,292.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,599,796.54</b>	<b>7,335,053.79</b>	<b>2,196,293.62</b>	<b>3,234,396.24</b>	<b>2,964,110.34</b>	<b>3,616,511.48</b>	<b>2,822,128.28</b>	<b>2,831,725.32</b>	<b>4,028,479.37</b>	<b>1,887,400.45</b>	<b>2,090,007.82</b>	<b>3,585,549.11</b>	<b>1,455,633.43</b>	<b>38,047,289.25</b>

# Estudio de factibilidad económica

## Depreciaciones y amortizaciones

índice para la actualización de activos	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
concepto	año 0	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
terreno	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42	465,541.42
construcción	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00	1,429,000.00
depreciación	-	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00
depreciación acumulada	-	<b>71,450.00</b>	<b>142,900.00</b>	<b>214,350.00</b>	<b>285,800.00</b>	<b>357,250.00</b>	<b>428,700.00</b>	<b>500,150.00</b>	<b>571,600.00</b>	<b>643,050.00</b>	<b>714,500.00</b>
equipo fijo mayor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
equipo de transporte	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77	19,230.77
depreciación	-	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15
depreciación acumulada	-	<b>3,846.15</b>	<b>7,692.31</b>	<b>11,538.46</b>	<b>15,384.62</b>	<b>19,230.77</b>	<b>23,076.92</b>	<b>26,923.08</b>	<b>30,769.23</b>	<b>34,615.38</b>	<b>38,461.54</b>
mobiliario y decoración	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08	248,123.08
depreciación	-	24,812.31	24,812.31	24,812.31	24,812.31	24,812.31	24,812.31	24,812.31	24,812.31	24,812.31	24,812.31
depreciación acumulada	-	<b>24,812.31</b>	<b>49,624.62</b>	<b>74,436.92</b>	<b>99,249.23</b>	<b>124,061.54</b>	<b>148,873.85</b>	<b>173,686.15</b>	<b>198,498.46</b>	<b>223,310.77</b>	<b>248,123.08</b>
equipo de operación	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54	38,461.54
depreciación	-	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15	3,846.15
depreciación acumulada	-	<b>3,846.15</b>	<b>7,692.31</b>	<b>11,538.46</b>	<b>15,384.62</b>	<b>19,230.77</b>	<b>23,076.92</b>	<b>26,923.08</b>	<b>30,769.23</b>	<b>34,615.38</b>	<b>38,461.54</b>
imprevistos	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00	71,450.00
depreciación	-	3,572.50	3,572.50	3,572.50	3,572.50	3,572.50	3,572.50	3,572.50	3,572.50	3,572.50	3,572.50
depreciación acumulada	-	<b>3,572.50</b>	<b>7,145.00</b>	<b>10,717.50</b>	<b>14,290.00</b>	<b>17,862.50</b>	<b>21,435.00</b>	<b>25,007.50</b>	<b>28,580.00</b>	<b>32,152.50</b>	<b>35,725.00</b>
<b>total activo fijo</b>	<b>2,271,806.80</b>										
total depreciación	-	107,527.12	107,527.12	107,527.12	107,527.12	107,527.12	107,527.12	107,527.12	107,527.12	107,527.12	107,527.12
total depreciación acumulada	-	107,527.12	215,054.23	322,581.35	430,108.46	537,635.58	645,162.69	752,689.81	860,216.92	967,744.04	1,075,271.15
<b>total gastos amortizables</b>	<b>620,485.24</b>										
total amortización	0	31,024.26	31,024.26	31,024.26	31,024.26	31,024.26	31,024.26	31,024.26	31,024.26	31,024.26	31,024.26
total amortización acumulada	0	31,024.26	62,048.52	93,072.79	124,097.05	155,121.31	186,145.57	217,169.83	248,194.09	279,218.36	310,242.62
<b>total depreciación y amortización</b>	<b>-</b>	<b>138,551.38</b>									

### tasas impositivas

porcentajes de depreciaciones y amortizaciones	
construcción	5%
equipo fijo mayor	5%
equipo de operación	10%
equipo de transporte	20%
mobiliario y decoración	10%
imprevistos	5%
gastos amortizables	5%
<b>inversión total inicial</b>	<b>2,892,292.04</b>

total acumulado depreciación y amortización	138,551.38
porcentaje de la inversión inicial	4.79%

## Estudio de factibilidad económica

### Valor de rescate del inmueble año 10 (en dólares)

concepto	monto	descripción
actualización valor del inmueble	6,337,368.03	terreno+inmueble+equipamiento+crédito liquidado
costo inicial del inmueble	2,892,292.04	terreno+recursos líquidos+aportaciones+equipamiento
valor total futuro estimado	6,337,368.03	2.19 veces sobre recursos aplicados

estimado del valor futuro del inmueble

inversión total inicial	2,892,292.04
factor de actualización	4%
valor futuro del inmueble	

periodo año	monto inicial	importe plusvalía	inversión actualizada
1	2,892,292.04	115,691.68	3,007,983.72
2	3,007,983.72	120,319.35	3,128,303.07
3	3,128,303.07	125,132.12	3,253,435.19
4	3,253,435.19	130,137.41	3,383,572.60
5	3,383,572.60	135,342.90	3,518,915.51
6	3,518,915.51	140,756.62	3,659,672.13
7	3,659,672.13	146,386.89	3,806,059.01
8	3,806,059.01	152,242.36	3,958,301.37
9	3,958,301.37	158,332.05	4,116,633.43
10	4,116,633.43	164,665.34	4,281,298.76
11	4,281,298.76	171,251.95	4,452,550.72
12	4,452,550.72	178,102.03	4,630,652.74
13	4,630,652.74	185,226.11	4,815,878.85
14	4,815,878.85	192,635.15	5,008,514.01
15	5,008,514.01	200,340.56	5,208,854.57
16	5,208,854.57	208,354.18	5,417,208.75
17	5,417,208.75	216,688.35	5,633,897.10
18	5,633,897.10	225,355.88	5,859,252.98
19	5,859,252.98	234,370.12	6,093,623.10
20	6,093,623.10	243,744.92	6,337,368.03
<b>total</b>		<b>3,445,075.99</b>	<b>6,337,368.03</b>

# Estudio de factibilidad económica

## Estado de resultados (en dólares)

actualización anual de tarifas		4.00%																				total flujo																			
concepto	año 1	%	año 2	%	año 3	%	año 4	%	año 5	%	año 6	%	año 7	%	año 8	%	año 9	%	año 10	%	año 11	%	año 12	%	año 13	%	año 14	%	año 15	%	año 16	%	año 17	%	año 18	%	año 19	%	año 20	%	total flujo
premisas del cálculo																																									
Renta de Cuartos																																									
Total de habitaciones	88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		88		
renta mensual	2,538.46		2,640		2,745.6		2,855.424		2,969.64096		3,088.426598		3,211.963662		3,340.442209		3,474.059897		3,613.022293		3,757.543185		3,907.844912		4,064.158709		4,226.725057		4,395.794059		4,571.625822		4,754.490855		4,944.670489		5,142.457308		5,348.155601		
<b>Ingresos Totales</b>	<b>2,680,615.38</b>	<b>90%</b>	<b>2,787,840.00</b>	<b>90%</b>	<b>2,899,353.60</b>	<b>90%</b>	<b>3,015,327.74</b>	<b>90%</b>	<b>3,135,940.85</b>	<b>90%</b>	<b>3,261,378.49</b>	<b>90%</b>	<b>3,391,833.63</b>	<b>90%</b>	<b>3,527,506.97</b>	<b>90%</b>	<b>3,668,607.25</b>	<b>90%</b>	<b>3,815,351.54</b>	<b>90%</b>	<b>3,967,965.60</b>	<b>90%</b>	<b>4,126,684.23</b>	<b>90%</b>	<b>4,291,751.60</b>	<b>90%</b>	<b>4,463,421.66</b>	<b>90%</b>	<b>4,641,958.53</b>	<b>90%</b>	<b>4,827,636.87</b>	<b>90%</b>	<b>5,020,742.34</b>	<b>90%</b>	<b>5,221,572.04</b>	<b>90%</b>	<b>5,430,434.92</b>	<b>90%</b>	<b>5,647,652.31</b>	<b>90%</b>	<b>32,183,755.46</b>
Consección Bar																																									
área rentable	310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310		310
renta x metro²	19.23		20		21.632		22.49728		23.3971712		24.33305805		25.30638037		26.31863558		27.37138101		28.46623625		29.6048857		30.78908113		32.02064437		33.30147015		34.63352895		36.01887011		37.45962491		38.95800991		40.51633031		42.18375071		
<b>Ingresos Restaurant + Bar</b>	<b>5,961.54</b>	<b>0%</b>	<b>6,200.00</b>	<b>0%</b>	<b>6,448.00</b>	<b>0%</b>	<b>6,705.92</b>	<b>0%</b>	<b>6,974.16</b>	<b>0%</b>	<b>7,253.12</b>	<b>0%</b>	<b>7,543.25</b>	<b>0%</b>	<b>7,844.98</b>	<b>0%</b>	<b>8,158.78</b>	<b>0%</b>	<b>8,485.13</b>	<b>0%</b>	<b>8,824.53</b>	<b>0%</b>	<b>9,177.51</b>	<b>0%</b>	<b>9,544.62</b>	<b>0%</b>	<b>9,926.40</b>	<b>0%</b>	<b>10,323.46</b>	<b>0%</b>	<b>10,736.39</b>	<b>0%</b>	<b>11,165.85</b>	<b>0%</b>	<b>11,612.48</b>	<b>0%</b>	<b>12,076.98</b>	<b>0%</b>	<b>12,560.06</b>	<b>0%</b>	<b>71,574.87</b>
Consección Mezanine																																									
superficie rentable	750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750		750
renta x m²	19.23		20		21.632		22.49728		23.3971712		24.33305805		25.30638037		26.31863558		27.37138101		28.46623625		29.6048857		30.78908113		32.02064437		33.30147015		34.63352895		36.01887011		37.45962491		38.95800991		40.51633031		42.18375071		
<b>Ingresos mezanine</b>	<b>173,076.92</b>	<b>6%</b>	<b>180,000.00</b>	<b>6%</b>	<b>187,200.00</b>	<b>6%</b>	<b>194,688.00</b>	<b>6%</b>	<b>202,475.52</b>	<b>6%</b>	<b>210,574.54</b>	<b>6%</b>	<b>218,997.52</b>	<b>6%</b>	<b>227,757.42</b>	<b>6%</b>	<b>236,867.72</b>	<b>6%</b>	<b>246,342.43</b>	<b>6%</b>	<b>256,196.13</b>	<b>6%</b>	<b>266,443.97</b>	<b>6%</b>	<b>277,101.73</b>	<b>6%</b>	<b>288,185.80</b>	<b>6%</b>	<b>299,713.23</b>	<b>6%</b>	<b>311,701.76</b>	<b>6%</b>	<b>324,169.83</b>	<b>6%</b>	<b>337,136.62</b>	<b>6%</b>	<b>350,622.09</b>	<b>6%</b>	<b>364,646.97</b>	<b>6%</b>	<b>2,077,980.08</b>
Renta Planta Libre																																									
número de cursos	500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500		500
costo curso	19.23		20		21.632		22.49728		23.3971712		24.33305805		25.30638037		26.31863558		27.37138101		28.46623625		29.6048857		30.78908113		32.02064437		33.30147015		34.63352895		36.01887011		37.45962491		38.95800991		40.51633031		42.18375071		
<b>Ingresos espacios culturales</b>	<b>115,384.62</b>	<b>4%</b>	<b>120,000.00</b>	<b>4%</b>	<b>124,800.00</b>	<b>4%</b>	<b>129,792.00</b>	<b>4%</b>	<b>134,983.68</b>	<b>4%</b>	<b>140,383.03</b>	<b>4%</b>	<b>145,998.35</b>	<b>4%</b>	<b>151,838.28</b>	<b>4%</b>	<b>157,911.81</b>	<b>4%</b>	<b>164,228.29</b>	<b>4%</b>	<b>170,797.42</b>	<b>4%</b>	<b>177,629.31</b>	<b>4%</b>	<b>184,734.49</b>	<b>4%</b>	<b>192,123.87</b>	<b>4%</b>	<b>199,808.82</b>	<b>4%</b>	<b>207,801.17</b>	<b>4%</b>	<b>216,113.22</b>	<b>4%</b>	<b>224,757.75</b>	<b>4%</b>	<b>233,748.06</b>	<b>4%</b>	<b>243,097.98</b>	<b>4%</b>	<b>1,385,320.05</b>
<b>i. ingresos totales</b>	<b>2,969,076.92</b>	<b>100%</b>	<b>3,087,840.00</b>	<b>100%</b>	<b>3,211,353.60</b>	<b>100%</b>	<b>3,339,807.74</b>	<b>100%</b>	<b>3,473,400.05</b>	<b>100%</b>	<b>3,612,336.06</b>	<b>100%</b>	<b>3,756,829.50</b>	<b>100%</b>	<b>3,907,102.68</b>	<b>100%</b>	<b>4,063,386.79</b>	<b>100%</b>	<b>4,225,922.26</b>	<b>100%</b>	<b>4,394,959.15</b>	<b>100%</b>	<b>4,570,757.51</b>	<b>100%</b>	<b>4,753,587.81</b>	<b>100%</b>	<b>4,943,731.33</b>	<b>100%</b>	<b>5,141,480.58</b>	<b>100%</b>	<b>5,347,139.80</b>	<b>100%</b>	<b>5,561,025.39</b>	<b>100%</b>	<b>5,783,466.41</b>	<b>100%</b>	<b>6,014,805.07</b>	<b>100%</b>	<b>6,255,397.27</b>	<b>100%</b>	<b>35,647,055.59</b>
gastos operación y administración (no distribuibles/ingreso total)																																									
administración y generales	212,307.69		220,800.00		229,632.00		238,817.28		248,369.97		258,304.77		268,636.96		279,382.44		290,557.74		302,180.05		314,267.25		326,837.94		339,911.46		353,507.91		367,648.23		382,354.16		397,648.33		413,554.26		430,096.43		447,300.29		2,548,988.90
publicidad y promoción	55,384.62		57,600.00		59,904.00		62,300.16		64,792.17		67,383.85		70,079.21		72,882.38		75,797.67		78,829.58		81,982.76		85,262.07		88,672.55		92,219.46		95,908.23		99,744.56		103,734.35		107,883.72		112,199.07		116,687.03		664,953.63
mantenimiento y reparación	44,536.15	1.50%	46,317.60	2%	48,170.30	2%	50,097.12	2%	52,101.00	2%	54,185.04	2%	56,352.44	2%	58,606.54	2%	60,950.80	2%	63,388.83	2%	65,924.39	2%	68,561.36	2%	71,303.82	2%	74,155.97	2%	77,122.21	2%	80,207.10	2%	83,415.38	2%	86,752.00	2%	90,222.08	2%	93,830.96	2%	534,705.83
energéticos (agua, luz, etc)	44,536.15	1.50%	46,317.60	2%	48,170.30	2%	50,097.12	2%	52,101.00	2%	54,185.04	2%	56,352.44	2%	58,606.54	2%	60,950.80	2%	63,388.83	2%	65,924.39	2%	68,561.36	2%	71,303.82	2%	74,155.97	2%	77,122.21	2%	80,207.10	2%	83,415.38	2%	86,752.00	2%	90,222.08	2%	93,830.96	2%	534,705.83
honorario básico administración	59,381.54	2.00%	61,756.80	2%	64,227.07	2%	66,796.15	2%	69,468.00	2%	72,246.72	2%	75,136.59	2%	78,142.05	2%	81,267.74	2%	84,518.45	2%	87,899.18	2%	91,415.15	2%	95,071.76	2%	98,874.63	2%	102,829.61	2%	106,942.80	2%	111,220.51	2%	115,669.33	2%	120,296.10	2%	125,107.95	2%	712,941.11
gastos financieros, intereses deducibles	260,017.55		260,017.55		260,017.55		227,515.35		195,013.16		162,510.97		130,008.77		97,506.58		65,004.39		32,502.19		292,519.74		-		-		-		-		-		-		-		-		-		1,690,114.06
<b>iii. total gastos de operación y administración</b>	<b>676,163.70</b>	<b>23%</b>	<b>692,809.55</b>	<b>22%</b>	<b>710,121.23</b>	<b>22%</b>	<b>695,623.18</b>	<b>21%</b>	<b>681,845.30</b>	<b>20%</b>	<b>668,816.39</b>	<b>19%</b>	<b>656,566.42</b>	<b>17%</b>	<b>645,126.53</b>	<b>17%</b>	<b>634,529.13</b>	<b>16%</b>	<b>624,807.93</b>	<b>15%</b>	<b>608,517.71</b>	<b>21%</b>	<b>640,637.88</b>	<b>14%</b>	<b>666,263.40</b>	<b>14%</b>	<b>692,913.94</b>	<b>14%</b>	<b>720,630.49</b>	<b>14%</b>	<b>749,455.71</b>	<b>14%</b>	<b>779,433.94</b>	<b>14%</b>	<b>810,611.30</b>	<b>14%</b>	<b>843,035.75</b>	<b>14%</b>	<b>876,757.18</b>	<b>14%</b>	<b>6,686,409.36</b>
<b>v. utilidad de operación</b>	<b>2,292,913.22</b>	<b>77%</b>	<b>2,395,030.45</b>	<b>78%</b>	<b>2,501,232.37</b>	<b>78%</b>	<b>2,644,184.56</b>	<b>79%</b>	<b>2,791,554.75</b>	<b>80%</b>	<b>2,943,519.66</b>	<b>81%</b>	<b>3,100,263.08</b>	<b>83%</b>	<b>3,261,976.15</b>	<b>83%</b>	<b>3,428,857.65</b>	<b>84%</b>	<b>3,601,114.33</b>	<b>85%</b>	<b>3,486,441.44</b>	<b>79%</b>	<b>3,930,119.63</b>	<b>86%</b>	<b>4,087,324.41</b>	<b>86%</b>	<b>4,250,817.39</b>	<b>86%</b>	<b>4,420,850.09</b>	<b>86%</b>	<b>4,597,684.09</b>	<b>86%</b>	<b>4,781,591.45</b>	<b>86%</b>	<b>4,972,855.11</b>	<b>86%</b>	<b>5,171,769.31</b>	<b>86%</b>	<b>5,378,640.09</b>	<b>86%</b>	<b>28,960,646.23</b>
gastos indirectos (no operacionales/inversión total)																																									
seguros inmueble, responsabilidad civil, fidelidad	59,381.54	2%	61,756.80	2%	64,227.07	2%	66,796.15	2%	69,468.00	2%	72,246.72	2%	75,136.59	2%	78,142.05	2%	81,267.74	2%	84,518.45	2%	87,899.18	2%	91,415.15	2%	95,071.76	2%	98,874.63	2%	102,829.61	2%	106,942.80	2%	111,220.51	2%	115,669.33	2%	120,296.10	2%	125,107.95	2%	712,941.11
depreciación y amortización	466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		466,796.90		4,667,969.04
impuesto predial, estatales, locales	59,381.54	2%	61,756.80	2%	64,227.07	2%	66,796.15	2%	69,468.00	2%	72,246.72	2%	75,136.59	2%	78,142.05	2%	81,267.74	2%	84,518.45	2%	87,899.18	2%	91,415.15	2%	95,071.76	2%	98,														

# Estudio de factibilidad económica

## Flujo de efectivo

concepto	año 0	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10	año 11	año 12	año 13	año 14	año 15	año 16	año 17	año 18	año 19	año 20	total flujo
<b>ingresos/orígenes</b>																						
utilidad neta		1,034,643.34	1,095,651.83	1,124,083.41	1,016,071.01	1,103,110.46	1,192,830.64	1,545,752.47	1,380,746.37	1,479,169.42	1,580,728.54	16,177,902.43	22,376,592.31	31,798,801.97	44,692,495.07	61,320,314.76	81,960,361.25	106,907,008.18	136,471,759.51	170,984,148.95	183,536,936.44	868,779,108.38
depreciación y amortización		466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	466,796.90	9,335,938.08
capital	9,739,736.15																					9,739,736.15
crédito	2,080,140.38																					2,080,140.38
valor de rescate																					25,898,805.03	25,898,805.03
<b>total ingresos/orígenes</b>	<b>11,819,876.54</b>	<b>1,501,440.25</b>	<b>1,562,448.74</b>	<b>1,590,880.31</b>	<b>1,482,867.91</b>	<b>1,569,907.37</b>	<b>1,659,627.54</b>	<b>2,012,549.37</b>	<b>1,847,543.27</b>	<b>1,945,966.32</b>	<b>2,047,525.44</b>	<b>16,644,699.33</b>	<b>22,843,389.22</b>	<b>32,265,598.87</b>	<b>45,159,291.98</b>	<b>61,787,111.67</b>	<b>82,427,158.16</b>	<b>107,373,805.09</b>	<b>136,938,556.42</b>	<b>171,450,945.86</b>	<b>209,902,538.38</b>	<b>915,833,728.03</b>
<b>egresos/aplicaciones</b>																						
terreno con servicios	3,505,846.15																					3,505,846.15
gastos notariales	280,467.69																					171,147.31
permisos y licencias	171,147.31																					244,496.15
estudios y proyectos	244,496.15																					1,222,480.77
supervisión de obra	1,222,480.77																					4,889,923.08
construcción	4,889,923.08																					-
instalaciones (equipo fijo mayor)																						3,846.15
areas exteriores	3,846.15																					3,846.15
mobiliario y decoración	925,753.85					300,000.00					300,000.00					300,000.00				300,000.00	2,125,753.85	
equipo de operación	38,461.54					250,000.00					250,000.00					250,000.00				250,000.00	1,038,461.54	
equipo de transporte	19,230.77						300,000.00						300,000.00					300,000.00				919,230.77
gastos de preapertura	7,692.31																					7,692.31
capital de trabajo	17,692.31																					17,692.31
intereses durante la construcción																						-
gastos asociados al crédito																						-
imprevistos	244,496.15																					244,496.15
publicidad	3,846.15																					244,496.15
armado de negocio y gestión inmobiliaria	244,496.15																					2,080,140.38
pago del crédito principal				260,017.55	260,017.55	260,017.55	260,017.55	260,017.55	260,017.55	260,017.55	260,017.55	260,017.55										2,080,140.38
<b>total egresos/orígenes</b>	<b>11,819,876.54</b>			<b>260,017.55</b>	<b>260,017.55</b>	<b>810,017.55</b>	<b>560,017.55</b>	<b>260,017.55</b>	<b>260,017.55</b>	<b>260,017.55</b>	<b>810,017.55</b>		<b>300,000.00</b>			<b>550,000.00</b>		<b>300,000.00</b>		<b>550,000.00</b>	<b>17,000,016.92</b>	
<b>flujo de efectivo</b>	<b>-</b>	<b>1,501,440.25</b>	<b>1,562,448.74</b>	<b>1,330,862.76</b>	<b>1,222,850.37</b>	<b>759,889.82</b>	<b>1,099,609.99</b>	<b>1,752,531.82</b>	<b>1,587,525.73</b>	<b>1,685,948.78</b>	<b>1,237,507.89</b>	<b>16,644,699.33</b>	<b>22,543,389.22</b>	<b>32,265,598.87</b>	<b>45,159,291.98</b>	<b>61,237,111.67</b>	<b>82,427,158.16</b>	<b>107,373,805.09</b>	<b>136,638,556.42</b>	<b>171,450,945.86</b>	<b>209,352,538.38</b>	<b>898,833,711.10</b>
<b>fujo acumulado</b>	<b>-</b>	<b>1,501,440.25</b>	<b>3,063,888.98</b>	<b>4,394,751.75</b>	<b>5,617,602.11</b>	<b>6,377,491.93</b>	<b>7,477,101.92</b>	<b>9,229,633.75</b>	<b>10,817,159.47</b>	<b>12,503,108.25</b>	<b>13,740,616.14</b>	<b>30,385,315.47</b>	<b>52,928,704.69</b>	<b>85,194,303.56</b>	<b>#####</b>	<b>191,590,707.20</b>	<b>274,017,865.36</b>	<b>381,391,670.45</b>	<b>518,030,226.87</b>	<b>689,481,172.73</b>	<b>898,833,711.10</b>	<b>898,833,711.10</b>
<b>índices de rentabilidad</b>																						
flujos del proyecto	- 11,819,876.54	1,501,440.25	1,562,448.74	1,330,862.76	1,222,850.37	759,889.82	1,099,609.99	1,752,531.82	1,587,525.73	1,685,948.78	1,237,507.89	16,644,699.33	22,543,389.22	32,265,598.87	45,159,291.98	61,237,111.67	82,427,158.16	107,373,805.09	136,638,556.42	171,450,945.86	209,352,538.38	898,833,711.10
flujos del capital	- 9,739,736.15	1,501,440.25	1,562,448.74	1,330,862.76	1,222,850.37	759,889.82	1,099,609.99	1,752,531.82	1,587,525.73	1,685,948.78	1,237,507.89	16,644,699.33	22,543,389.22	32,265,598.87	45,159,291.98	61,237,111.67	82,427,158.16	107,373,805.09	136,638,556.42	171,450,945.86	209,352,538.38	898,833,711.10
		<b>PROYECTO</b>	<b>CAPITAL</b>																			
<b>valor presente neto vpn</b>		<b>\$1,920,739.60</b>	<b>\$4,000,879.99</b>																			
<b>tasa interna de rendimiento</b>		<b>2.81%</b>	<b>35%</b>																			

## Estudio de factibilidad económica

### Flujo de dividendos e inversionistas

inversionistas	aportación inicial	incidencia %	año 0	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
<b>terreno</b>	<b>3,505,846.15</b>	<b>36.00%</b>											
vpn	- 476,512.58												
tir	6.74%	-	3,505,846.15	540,447.75	562,407.93	479,047.89	440,168.52	273,524.53	395,807.79	630,828.89	571,434.47	606,862.13	445,444.54
acumulado	4,945,974.46			540,447.75	1,102,855.69	1,581,903.58	2,022,072.10	2,295,596.64	2,691,404.43	3,322,233.32	3,893,667.79	4,500,529.92	4,945,974.46
tasa de descuento nominal	10.00%												
<b>capitalista 1</b>	<b>944,453.46</b>	<b>9.70%</b>											
vpn	- 128,369.57												
tir	6.74%	-	944,453.46	145,593.31	151,509.25	129,052.57	118,578.70	73,685.83	106,628.19	169,941.44	153,940.94	163,484.94	120,000.03
acumulado	1,332,415.20			145,593.31	297,102.56	426,155.13	544,733.83	618,419.66	725,047.85	894,989.29	1,048,930.23	1,212,415.17	1,332,415.20
tasa de descuento nominal	10.00%												
<b>capitalista 2</b>	<b>3,209,296.15</b>	<b>32.95%</b>											
vpn	- 436,205.67												
tir	6.74%	-	3,209,296.15	494,732.75	514,835.38	438,526.54	402,935.86	250,387.84	362,327.49	577,468.79	523,098.38	555,529.31	407,765.60
acumulado	4,527,607.92			494,732.75	1,009,568.12	1,448,094.66	1,851,030.52	2,101,418.35	2,463,745.84	3,041,214.63	3,564,313.01	4,119,842.32	4,527,607.92
tasa de descuento nominal	10.00%												
<b>capitalista 3</b>	<b>2,080,140.38</b>	<b>21.36%</b>											
vpn	- 282,731.48												
tir	6.74%	-	2,080,140.38	320,666.44	333,696.18	284,235.77	261,167.28	162,291.61	234,846.52	374,292.71	339,051.93	360,072.40	264,297.73
acumulado	2,934,618.57			320,666.44	654,362.61	938,598.38	1,199,765.66	1,362,057.28	1,596,903.80	1,971,196.51	2,310,248.44	2,670,320.84	2,934,618.57
tasa de descuento nominal	10.00%												
<b>flujo de efectivo</b>	<b>9,739,736.15</b>	<b>100%</b>		1,501,440.25	1,562,448.74	1,330,862.76	1,222,850.37	759,889.82	1,099,609.99	1,752,531.82	1,587,525.73	1,685,948.78	1,237,507.89
				1,501,440.25	3,063,888.98	4,394,751.75	5,617,602.11	6,377,491.93	7,477,101.92	9,229,633.75	10,817,159.47	12,503,108.25	13,740,616.14

## Conclusiones

Ante el imperante modelo actual de una cultura de consumo que solo propone una “arquitectura-objeto” capricho de la moda o consumismo, el trabajo expuesto propone una forma distinta de cómo abordar dicha situación, como futuro arquitecto es de suma importancia plantear soluciones integrales que abarquen otros campos de conocimiento para presentar mejores propuestas.

Hay un pensamiento budista que dice: “las respuestas no se encuentran en el cielo, sino en el corazón” y es conforme a este espíritu que se ha desarrollado este trabajo crítico. Nuestra inconformidad ante posturas y modelos que proponen como solución un desarrollo y expansión fuera de la ciudad es una idea que hoy cuestionamos debido a todas las implicaciones y malestares que han logrado originar, que van desde la falta de una infraestructura adecuada, el tráfico excesivo, la contaminación, y la destrucción del medio ambiente, entre otros. Estas soluciones solo han venido a agravar de manera importante la forma en cómo vivimos la ciudad.

El trabajo desarrollado en esta tesis presenta no solo una amalgama con otras disciplinas, sino que también una postura orientada hacia la cultura del “reciclaje arquitectónico”, donde se aprovecha la infraestructura existente y re-utilizándola en una solución integral.

Creo firmemente como futuro arquitecto que la postura que debo tener es a la interdisciplina, pues campos como la arquitectura, arquitectura del paisaje y el urbanismo tienden a un objetivo común, que es el proporcionar soluciones en donde habita y vive el ser humano sean de lo mejor posible.

Por otro lado, durante la elaboración de tesis he aprendido que debemos adaptarnos y mejorar nuevas formas de obtener y presentar la información, pues en el estudio urbano no bastaba con presentar los típicos modelos estadísticos para mostrar la situación del área de estudio, si no que había que generar modelos más claros que muestren la condición existente, esto dio como resultado una comprensión más precisa sobre las condiciones del área de estudio que se vieron reflejadas a la hora de abordar situaciones o problemas en ella, así como la oportunidad de abordar soluciones más puntuales y concisas.

## Conclusiones

Por otra parte también quedo evidente la deficiencia de criterio por parte de las autoridades ante los reglamentos que rigen en la ciudad, lo cual ocasiona que se dificulten propuestas para la intervención y renovación en esta área de estudio.

Pensando en todos lo desarrollado y presentado en esta tesis quedo satisfecho de la propuesta y los logros en alcanzados, pues creo que ha sido muy enriquecedor como futuro arquitecto poder tener un panorama más amplio de cómo abordar los futuros problemas como profesionalista.

## Bibliografía

AURBACH, LAURENCE. "Towards a functional classification replacement", Ped Shed Blog, February, 2009.

BELL, SIMON. "Elements of Visual Design in the Landscape", Ed Spon Press & Taylor & Francis e-Library, 2005.

BAHAMON, ALEJANDRO. "New Hotels", Ed PGR ONE.

DE SOLÀ-MORALES, IGNASI. "Inscripciones", Ed. Gustavo Gilli 2003.

DE SOLÀ-MORALES, IGNASI. "Intervenciones", Ed. Gustavo Gilli 2006.

DE SOLÀ-MORALES, IGNASI. "Diferencias: Topografía de una arquitectura contemporánea", Ed. Gustavo Gilli 2003.

DE SOLÀ-MORALES, IGNASI. "Territorios", Ed. Gustavo Gilli 2003.

DETAIL MAGAZINE. "Urban Planning #4", 2000.

EASTON, VALERIE. "A Pattern Garden: The Essential Elements of Garden", Ed Timber Press 2007.

GAUSA, MANUEL + GUALLART, VICENTE. "Diccionario Metápolis: Arquitectura Avanzada", Ed. Actar 2001.

GUALLART, VICENTE . "IACC: INSTITUTE FOR ADVANCED ARCHITECTURE OF CATALONIA: Prospectus & project", Ed. IACC + UPC + Actar 2008.9.

MARIA MONTANER, JOSEP. "Arquitectura y Critica", Ed. Gustavo Gilli 2002.

MUXÍ MARTÍNEZ, ZAIDA. "La arquitectura de la ciudad global", Ed. Gustavo Gilli 2004.

NEUTELINGS - HOLL - BETSKY - F.O.A. - SHANNON - MURO SALVADÓ - ARANGUREN GALLEGOS - ROCHE, DSV & SIE - PRICE - SOLER - FERRATER - JAKOB MACFARLANE - VAN BERKEL - SOSA - PAYÀ - JUBERT SANTACANA - DE GEYTER - GUALLART - LYNN - YOH. "topografías operativas, Quaderns 220", Actar Publishing 1999.

## Bibliografía

OSAMU A. WAKITA, "Professional handbook of Architecture", Ed John Wiley & Sons 2003.

LAWSON, BRYAN. "the language of space", Ed. Architectural Press 2001.

LANDSCAPE ARCHITECTURE: The magazine of the American Society of Landscape architects, 2009.2.

LITTLEFIELD, DAVID. "metric handbook. Planning and Design Data", Ed Architectural Press 2008.

PAISAJISMO #17: REVISTA DE ARQUITECTURA DEL PAISAJE "espacios exteriores urbanos y áreas verdes", As Flor Ediciones, Brasil 2009.

RICOEUR, PAUL. "Arquitectura y narratividad" en DOSSIERS DE RECERCA & NEWSLETTER: ARQUITECTONICS 4: MIND, LAND & SOCIETY, "ARQUITECTURA Y HERMENÉUTICA", Edicions UPC

WARD THOMPSON, KATHERINE. "Open Space: People Space", published in the Taylor & Francis e-Library, 2007.