



**Universidad Nacional Autónoma de México**  
**Facultad de Arquitectura**



Recuperación de construcciones como negocio inmobiliario – La casa mutable.

Reporte profesional que para obtener el título de Arquitecto presenta  
Ricardo Antonio Mendoza García Gutiérrez

Sinodales:  
Arq. Angel Rojas Hoyo  
Arq. Germán Salazar Rivera  
Arq. Olivia Huber Rosas

Octubre 2007



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.



“LA ARQUITECTURA ES UN PROCESO LÓGICO Y MULTIDISCIPLINARIO PARA LLEGAR A UN FIN, UN PRODUCTO TERMINADO EN EL QUE SE INVOLUCRAN MUCHOS RAZONAMIENTOS PARA DEFINIR EL USO DE FORMAS, MATERIALES, LUZ, COLOR, ORIENTACIÓN Y ACTUALIZACIONES TECNOLÓGICAS; TODO CON EL PROPÓSITO DE SATISFACER LAS NECESIDADES FÍSICAS, ESPIRITUALES Y ECONÓMICAS DE LOS USUARIOS. MI ESTILO ES EL RESULTADO DE UNA CONTINUA INTERACCIÓN CON EL MUNDO Y EL MOMENTO HISTÓRICO SIN OLVIDAR LAS DIRECTRICES DE DISEÑO”.

RICARDO ANTONIO MENDOZA GARCÍA GUTIÉRREZ

## AGRADECIMIENTOS

---

Gracias Fer por siempre estar, por creer en mí y ser mi cómplice, por tu apoyo y cariño en las buenas y en las malas. Eres el eje central de mi vida sobre el que se desarrolla todo lo demás. Tú eres el motor de la Casa mutable.

A mi hermana Tere y mis sobrinas Lore y Beca. Las quiero. Les agradezco que siempre hayan sido incondicionales conmigo.

A mis amigos:

- Juan Pablo: Tu apoyo fue crucial para llevar a cabo este sueño.
- Mechita: Tu constancia para titularte fue mi inspiración para hacer lo mismo.

Alejandra, Edith, mi sobrino Leonardo, Maranatha, Giovannotti, todos son una parte muy importante de mi vida.

Gracias también a los Alarcón Urueta por hacerme parte de su familia. Chito: Nunca olvidaré tu ayuda para terminar la casa.

Y a los que ya no están pero que sin ellos esto no hubiera sido posible. Siempre seguirán presentes en mi mente y en mi corazón...

Mamá (Q.E.P.D.): Te agradezco que me hayas hecho existir...



# Índice

---

Introducción		5
Antecedentes		7
Objetivos		9
Fundamentación		10
1. Mi desarrollo en la Arquitectura:		
1.1. Experiencia profesional.		13
1.1.1. Residente.		
1.1.2. Supervisor.		
1.1.3. Consultor		
1.2. La creación de una empresa.		14
1.2.1. Formación de una sociedad.		
1.2.2. Constitución.		
1.2.3. Formatos.		
1.2.4. Publicidad.		
1.2.5. Proceso cliente.		
Reporte profesional		16
2. Negocio inmobiliario.		
2.1. Desarrollo del negocio inmobiliario.		16
Avalúo inmobiliario comercial.		18
Reporte fotográfico de avalúo.		22
Aproximado de valor futuro.		24
Dictamen estructural.		26
Anexo gráfico del dictamen.		32
Anexo fotográfico del dictamen.		37
Presupuesto base.		44



2.2. Presentación del negocio inmobiliario a posibles inversionistas.	51
Análisis de inversiones mediante el método de inversión ARQTE.	52
Presentación de la casa Cifuentes.	54
2.3. Consolidación del negocio inmobiliario. Casa Cifuentes - “La casa mutable”.	57
Comprobante de compra-venta.	58
2.4. Desarrollo del proyecto Cifuentes.	59
Trámite poste de luz.	61
Bitácora 1 – Presentación del negocio inmobiliario.	68
Bitácora 2 – Presentación del proyecto de remodelación.	72
Trámite del sindicato.	73
Planos arquitectónicos.	81
Planos estructurales.	87
Instalación Eléctrica.	89
Cuadro de cargas.	91
Instalación Hidráulica.	92
Instalación Sanitaria.	94
Bitácora 3 – Inicio de obra.	96
Bitácora 4 – Modificaciones estructurales 1.	99
Bitácora 5 – Modificaciones estructurales 2.	103
Ejemplo de nómina.	104
Bitácora 6 – Modificaciones de proyecto.	106
Bitácora 7 – Uso de panel Covintec.	110
Bitácora 8 – Obra gris.	112
Bitácora 9 – Obra terminada	114
Gastos cuadro comparativo.	125
2.5. Proceso de venta.	137
Características de la casa.	139
Comparativa de propiedades.	143
Análisis crítico del desarrollo profesional.	145
Conclusiones.	147
Bibliografía	148



## INTRODUCCIÓN

---

La arquitectura ha servido desde siempre para cumplir una necesidad esencial en el hombre, la de protección, pero es también un reflejo de su época y de los movimientos estilísticos que en esta acontecen. Los avances tecnológicos que mejoran constantemente en términos de estructura y materiales le proporcionan a la arquitectura una cualidad técnica más que en cualquier otro momento histórico y le dan muchas opciones al arquitecto para usarlas no sólo como una forma de acelerar los tiempos de entrega sino también para crear espacios más interesantes y enriquecidos en forma y función.

Ante tantos cambios de materiales, métodos constructivos, comunicación más eficiente y rápida a través de Internet, en este nuevo siglo y milenio, el arquitecto tiene que replantearse su función y posición en la sociedad pues debe entender la gran competencia profesional a la que se enfrenta y ofrecer soluciones vanguardistas no sólo reflejadas en el diseño o el aspecto técnico sino en la forma de trabajar. Así como existen ambientes autosustentables, el arquitecto tiene la posibilidad de ser autosuficiente y realizar sus propias obras apoyado en inversionistas que se interesen en construir o remodelar construcciones para su posterior venta.

Los bienes raíces están hechos de un componente permanente representado por el terreno y un componente temporal representado por la construcción cuya vida es por lo general de 50 años o más siempre y cuando se le cuide y restaure. Cuando se hace una remodelación y se cambian las instalaciones y acabados se le da una nueva vida útil y para efectos de créditos bancarios se considera como obra nueva. Por lo tanto, las propiedades en bienes raíces pueden ser tratadas como activos eternos. Es entonces que se hace evidente la posibilidad de recuperar construcciones siempre y cuando se adapten o puedan adaptarse a las necesidades de sus nuevos habitantes.

La “Recuperación de construcciones como negocio inmobiliario” es la captación de bienes raíces con posibilidades y transformarlas para su venta ofreciendo así un esquema de inversión real, seguro y comprobable. El negocio inmobiliario es un concepto que involucra varios aspectos fundamentales: Desarrollo del negocio inmobiliario, presentación del negocio inmobiliario, consolidación, realización del proyecto específico y finalmente proceso de venta.

El negocio inmobiliario es una opción viable para que el arquitecto sea independiente, para proyectar y construir de acuerdo a sus conocimientos adquiridos, de manera académica y por experiencia profesional.

La independencia presenta sin embargo el problema de la conceptualización del cliente; la arquitectura que se hace para un cliente específico con el que se trabaja desde la concepción del proyecto es muy diferente a aquel usuario que no se conoce y al que también se debe satisfacer, una buena opción para lograrlo es mediante una arquitectura “flexible”, es decir, creando espacios que consideren la constante evolución del concepto de familia así como sus cambiantes características demográficas y psicográficas.

Esta arquitectura “flexible” debe ser capaz de adaptarse a la forma o nivel de vida del posible usuario y brindar la posibilidad de modificarse de acuerdo al número de habitantes lo cual se traduce en una mutabilidad inherente e intrínseca. No se trata de dejar obras inconclusas para que el cliente las termine sino espacios terminados que puedan cambiar si así se requiere.



Así surge el concepto de “La casa mutable”, una solución diferente, en contraposición de espacios rígidos que no pueden modificarse tales como departamentos que sólo pueden cerrar el área de televisión para crear una recámara, pero también más estructurada que un loft.

La gran oferta de espacios para habitar ha educado a los usuarios a comparar las construcciones y en consecuencia los ha hecho muy demandantes. Es ya una gran preocupación la iluminación y ventilación naturales, espacios funcionales y bien vestibulados, instalaciones nuevas, la seguridad que da un espacio, etc. El nivel socioeconómico del usuario hará que busque ciertas características específicas o más elaboradas.

El arquitecto de nuestros tiempos debe ser un profesional preparado para enfrentar las necesidades que tienen los usuarios para los que diseña mediante el proyecto ejecutivo y tener la capacidad para llevar una obra desde el inicio hasta su término y posterior entrega lo cual implica conocer el proceso de un espacio desde su concepto y subsecuente dibujo en el anteproyecto hasta el cálculo de instalaciones, estructura y administración de la obra. Si se pretende ser independiente, será imperativo conocer el desarrollo del negocio inmobiliario para comenzar su propio negocio.

La venta de bienes raíces se ha convertido en un negocio muy redituable en México desde hace algunos años debido a la facilidad con que se otorgan créditos bancarios y el desarrollo de este negocio es parte del quehacer del arquitecto. Para tener éxito en este negocio es importante seguir una metodología coherente y ordenada y entender el grupo al que está dedicado el producto terminado.

En resumen, el negocio inmobiliario trata sobre comprar casas con posibilidades y transformarlas para su recuperación dándoles otro ciclo de vida, en esencia es una superposición de estructura en donde se dejen las preparaciones necesarias para un crecimiento sucesivo posterior lo cual da como resultado “La casa mutable”, una propuesta arquitectónica diferente que si bien refleja la época en que fue construida pues se ve en el uso de los materiales, éstos cumplen además de su propósito decorativo la función de captación térmica para responder a la orientación que tiene la casa y se aprovecha la luz e iluminación naturales. Esta casa además, es el resultado de un planteamiento de negocio inmobiliario a futuro y cuya proyección a futuro es prometedora.





## ANTECEDENTES

---

### Conceptos aplicados en la “Recuperación de construcciones para su venta – La casa mutable”.

Célula básica – La Casa.

La arquitectura ha existido desde que el hombre sintió la necesidad de protegerse contra las inclemencias del tiempo, ha hecho uso de los materiales asequibles y los ha transformado para lograr espacios que cumplen diversas funciones, arquitectura religiosa, civil, habitacional, etc. pero la casa es la célula arquitectónica básica que representa su necesidad elemental de “nidificar”.

La transformación – Superposición.

Las pirámides en México son un claro ejemplo de transformación; en Cuicuilco los aumentos realizados hasta alcanzar las dimensiones finales de la pirámide se hacen en círculos concéntricos. No se destruía la construcción, se construía sobre la estructura anterior mediante la superposición de piedra. Cumplían la función esencialmente religiosa para la que habían sido creadas y su crecimiento representaba un símbolo de poder, esto se traduce en una reutilización de la construcción para no desaprovecharla, la única condicionante era que continuara siendo útil.

La recuperación de construcciones – Reciclaje Arquitectónico.

Es posible recuperar construcciones en buenas condiciones renovando su uso pero rescatando su estructura básica que en algunos casos tendrá que reforzarse para la creación o mejor aprovechamiento de espacios adaptándolos a las demandas actuales y logrando con esto un reciclaje arquitectónico.

La casa por etapas - Crecimiento sucesivo.

Debido a la inversión necesaria para construir una casa, en algunos casos se usa el esquema de crecimiento sucesivo, lo cual se refiere a una construcción progresiva y por etapas. Se construye por espacios y se dejan preparaciones para continuar posteriormente. La estructura está planeada desde los cimientos para los cambios a realizarse de acuerdo a las necesidades o posibilidades económicas del usuario.



#### La casa ecológica – Autosuficiente.

Armando Deffis Caso propone cosas muy interesantes para la construcción de casas autosuficiente. La capacidad de conservar el agua de lluvia, la posibilidad de reutilizar las aguas grises y hasta cómo captar la energía solar para producir luz eléctrica. Mucha de esta tecnología ambiental no se usa por la poca o nula cultura que existe al respecto, sin embargo es de suma importancia considerar cómo la orientación influye en una construcción y lo que se puede lograr con el uso de ciertos materiales.

#### La casa ideal - Criterios de diseño.

Una casa debe ser capaz de brindarle al usuario una excelente calidad de vida, porque una vez que la arquitectura ha cumplido con las necesidades utilitarias y de funcionamiento tiene todavía delante de sí otros logros que alcanzar: la belleza y el atractivo de sus soluciones, si quiere seguir contando entre las bellas artes. Cada terreno presenta una ubicación específica y por lo tanto muchas condicionantes para la labor de un arquitecto; se debe considerar la orientación y el asoleamiento para la mejor captación de ventilación e iluminación naturales además de aprovechar las propiedades intrínsecas de los materiales como elementos térmicos brindando espacios coherentes de acuerdo al lugar en el que se encuentran.

#### La casa que se transforma – La casa mutable.

El concepto de “La casa mutable” surge pensando en los futuros usuarios de un nuevo espacio y la posibilidad de adaptarlo a su forma y nivel de vida. Una casa debe tener la posibilidad de transformarse de acuerdo a las necesidades de sus habitantes y se les debe mostrar todas las posibilidades que puede tener mediante un crecimiento sucesivo.

#### El trabajo independiente – Globalización.

La arquitectura es un reflejo del tiempo en el que se vive y por lo tanto no puede negar su contexto histórico, la globalización es un fenómeno que afecta la labor del arquitecto pues presenta nuevos esquemas de trabajo. Debido a la tecnología que facilita la comunicación desde cualquier ubicación por más remota que sea, hay una nueva tendencia que apunta hacia el trabajo independiente, el “autoempleo”, la cual es una buena opción para poder sobresalir. El arquitecto debe entender todas las fases del quehacer arquitectónico para poder ser competitivo y ofrecer nuevos esquemas de habitabilidad.

#### El negocio de los bienes raíces.

Ha tenido un gran desarrollo en México. Es fácil obtener créditos bancarios y ha resultado redituable para las constructoras. La oferta es cada vez más grande.



## OBJETIVOS

---

Se hará un análisis de mi experiencia profesional en el ámbito de la arquitectura para explicar cómo se dieron las condicionantes para llegar al desarrollo del negocio inmobiliario y la experiencia que requirió. Para su mejor comprensión, estará dividida en 2 partes:

### Fundamentación:

#### Experiencia profesional.

Explicaré brevemente mi experiencia en obra y la aportación y el aprendizaje que obtuve de estos trabajos.

#### La creación de una empresa.

Mostraré brevemente la creación de mi empresa y la forma de trabajo que he implementado en los 3 años que llevo trabajando de manera independiente. La formación de la empresa, cuáles son las actividades propias de esta, cómo se ofrecen mis servicios profesionales a posibles clientes, el proceso para hacer un presupuesto, la firma de contrato con el cliente y los trabajadores, el programa de obra, las estimaciones, el término de la obra y finalmente el finiquito.

### Reporte profesional:

#### Negocio inmobiliario.

Se analizará el desarrollo de mi método de inversión para recuperar casas y venderlas así como el proceso de incentivar la inversión en el proyecto y por lo tanto cómo se logró construir "La casa mutable" con su capital y el mío; se usarán las "bitácoras" enviadas a posibles futuros inversionistas que servirán para explicar el proceso de construcción.

- Desarrollo del negocio inmobiliario.
- Presentación del negocio inmobiliario a posibles inversionistas.
- Consolidación del negocio inmobiliario.
- Realización del proyecto Cifuentes.



## FUNDAMENTACIÓN

---

El reporte profesional como tema de tesis es una consecuencia lógica por mi experiencia obtenida pues he laborado en varios ámbitos del quehacer arquitectónico, este documento demostrará los conocimientos adquiridos durante mi vida laboral.

Como he explicado en párrafos anteriores, no sólo he trabajado como arquitecto para constructoras, tengo mi propia empresa y he estado involucrado de manera directa en todos los procesos que se requieren para que esta funcione correctamente.

He desarrollado proyectos diversos géneros de edificios que incluyen:

- Casas habitación.
- Edificios de departamentos.
- Industria.
- Comercio.

Pasando por todas sus etapas de diseño:

- Estudio de factibilidad.
- Anteproyecto.
- Proyecto ejecutivo:
  - Memoria descriptiva
  - Planos arquitectónicos
  - Proyecto estructural
  - Instalación Eléctrica
  - Instalación Hidráulica
  - Instalación Sanitaria
  - Instalación de gas
  - Telefonía y T.V.
  - Memorias de cálculo.
- Diseño de interiores.
- Manuales de mantenimiento.
- Mantenimiento preventivo y correctivo.
- Remodelaciones.



En obra tengo experiencia también en:

- Supervisión.
- Números generadores.
- Requerimientos de materiales.
- Trato con trabajadores y contratistas.
- Pagos de trabajadores y contratistas.

El trabajo en mi empresa se refiere a la planeación, manejo de personal, manejo de finanzas, supervisión de trabajos en oficina y obra pero podría dividirse en módulos:

Modulo clientes:

- Cita.
- Entrevista.
- Levantamiento.
- Presupuesto.
- Seguimiento.
- Firma de contrato.
- Inicio de obra.
- Cobros y pagos.
- Terminó de obra.

Modulo trabajadores:

- Cotizaciones.
- Firma de contrato.
- Inicio de obra.
- Cobros y pagos.
- Término de obra.
- Supervisión.
- Dirección de obra.



Modulo oficina;

- Publicidad.
- Contabilidad.
- Finanzas: ganancia, declaraciones de hacienda, etc.
- Implementación de métodos de trabajo.
- Juntas de coordinación con socios, trabajadores y clientes.
- Evaluación de desempeño.
- Papelería.
- Implementos tecnológicos.

Como puede apreciarse, he estado involucrado en cada uno de los procesos del quehacer arquitectónico, he desarrollado el proyecto ejecutivo desde el análisis de factibilidad pasando por el anteproyecto, he supervisado obras de tamaño considerable y sé llevar una obra de principio a fin, todo esto con la ayuda de la tecnología que nos ayuda a simplificar muchos procesos siendo bien utilizada y utilizando todo el software disponible para las labores de un arquitecto (ver los servicios que ofrece ARQTE).

Además de todo esto, he desarrollado un negocio inmobiliario que si bien es el primer intento, es un plan que se consolidó y está listo para seguir perfeccionándose pero con más inversionistas interesados.

S  
E  
R  
V  
I  
C  
I  
O  
S

PLANOS

CONSTRUCCIÓN

DECORACIÓN

REMODELACIÓN DE FACHADAS

REORDENAMIENTO DE ÁREAS

DISEÑO DE ILUMINACIÓN

DISEÑO DE MOBILIARIO

MINIMALISTA, MEXICANO CONTEMPORÁNEO, RÚSTICO...

¿CUAL ES TU ESTILO?

NOSOTROS TENEMOS TODO PARA SATISFACER TUS NECESIDADES



## FUNDAMENTACIÓN

### 1. Mi desarrollo en la Arquitectura

---

Se explicará mi experiencia en obra y la aportación y el aprendizaje que obtuve de estos trabajos para lograr mi propia empresa y el desarrollo del negocio inmobiliario.

#### 1.1 Experiencia profesional.

---

##### 1.1.1. Residente.

Mi primera experiencia profesional fue como residente adjunto en la empresa “Construcciones Basalto S.A. de C.V.” (COBASA) y desarrollamos una obra para el I.N.V.I. Construimos la sección “D” de un conjunto muy grande de departamentos, nuestra sección estaba encargada de construir 120 departamentos de interés social. Mi labor en esta obra era de supervisar los trabajos, desde el trazo de los edificios, su consecuente excavación, trazo de elementos estructurales así como su armado, cimbra y posterior colado. Seguía el programa de obra marcado y ayudaba a preparar el pago de estimaciones mediante cuantificaciones diarias en obra de todo lo que se realizaba, hacía los pedidos de material que fueran necesarios, programaba el llegado de las ollas de concreto y supervisaba que los elementos a colar estuvieran bien preparados. Éramos dos residentes quienes controlábamos a más de 35 trabajadores. Aunque no estuve en el inicio de la obra, sí participé en el trazo de algunos edificios, cuando renuncié estábamos en la etapa de acabados y algunos departamentos ya estaban sellados con puertas, ventanas y yeso.

##### 1.1.2. Supervisor.

En mi siguiente trabajo, estuve a cargo de la supervisión de obra de dos proyectos que por su cercanía se me asignaron. Por una parte era un centro comunitario y el otro era un jardín de niños. Fueron proyectos de ampliación y remodelación e incluían: cambio de acabados, modificación de espacios para adaptarlos a otras actividades, impermeabilización, etc. Mi labor era supervisar a los contratistas y hacer que respetaran el avance de obra programado así como sacar los números generadores semanalmente.

##### 1.1.3 Consultor.

Como siguiente experiencia, trabajé como consultor para una empresa de software: “Calli Networks” y ayudé a desarrollar y a mejorar su producto base: “Obraenlinea”, mediante el cual se puede estar comunicado en tiempo real con todos los involucrados en una obra y hacer más fácil el acceso a la información. Toda la información del proyecto o de la obra se mantiene en un servidor, y se les asigna a cada usuario privilegios diferentes lo cual les permite modificar archivos o solo consultarlos. La idea del software era interesante pero se necesitaba mucha infraestructura por parte de las constructoras para que les funcionara bien y tener un volumen de obra importante por lo tanto estaba dirigido a grandes empresas pues las MIPYMES no tenían la capacidad suficiente para implementarlo. Estuve muy involucrado en el marketing de la empresa y reforcé mis conocimientos en el área de ventas para ofrecer un producto. También participé en el boletín semanal de “Obraenlinea” como colaborador de artículos de arquitectura.



## 1.2. La creación de una empresa.

---

### 1.2.1. Formación de una sociedad.

Mi siguiente paso lógico en el ámbito profesional fue el desarrollar mi propia empresa, tenía los conocimientos suficientes de obra y de proyecto así como de marketing para una empresa así que me asocié con un amigo y empezamos a trabajar de manera independiente.

### 1.2.2. Constitución.

Decidí empezar mi empresa como persona física con actividad empresarial para así evitar tener que constituir la empresa ante notario y tener todas las obligaciones que tiene una empresa. Aún no sabía si la empresa iba a funcionar y no quería crearme obligaciones fiscales. Con el tiempo, veo que fue una buena decisión pues yo soy el que lleva la contabilidad y mi régimen ante hacienda (intermedio) me parece fácil de llevar.

### 1.2.3. Formatos.

Para mi empresa, hice formatos para llevar el control de todas las actividades. Formatos telefónicos para cuando un cliente llama por primera vez, para citas (en donde se apuntan todos los requerimientos del cliente y éste firma de acuerdo), presupuesto, precios unitarios, cuantificaciones, para presentar el proyecto, formatos propios de la empresa para llevar la contabilidad, etc.

### 1.2.4. Publicidad.

La publicidad es una parte medular de la empresa pues ayuda a conseguir más clientes y mantiene una presencia con las personas que ya hemos trabajado. Se hace publicidad mediante medios impresos: segundamano, trato directo, el universal; Internet: mercadolibre, deremate.com, etc. Lonas, folletos, volantes, etc.

### 1.2.5. Proceso cliente.

Administramos la obra con base en precios unitarios y bajo contrato, nuestra forma de cobro es a partir de un anticipo acordado con el cliente, estimaciones semanales y finiquito.

Nuestra intención es construir relaciones a largo plazo con nuestros clientes y para esto nuestra metodología se revisa constantemente para mejorar la calidad del servicio día a día.





En sociedad realizamos muchos proyectos hasta llegar a “La casa Mutable” proyecto sobre el cual se hablará en este reporte profesional y que es la culminación de mi esfuerzo por lograr que la empresa sea autosustentable mediante la compra de una casa para remodelar y vender buscando como fin último el desarrollo de un negocio inmobiliario.

La fecha en que empecé con esta idea coincide con el inicio de mi empresa, mediados de junio del 2003, para lograrlo, vendí un departamento que fue herencia familiar y logré emocionar a alguien más para que invirtiera en este negocio. Me costó dos años poder empezar mi sueño pero finalmente se logró.

Desafortunadamente mi socio no quiso invertir en este negocio y decidió que lo mejor era separarnos, yo me quedé con la empresa y empecé el proceso de la remodelación por mi cuenta.



## REPORTE PROFESIONAL

### 2. Negocio Inmobiliario.

---

#### 2.1. Desarrollo del negocio inmobiliario.

---

Mi idea de negocio era comprar una casa y remodelarla para vender. Mi meta se ha mantenido y se ha enriquecido porque creo en la posibilidad de brindar un espacio digno que cumpla requisitos de funcionalidad y estéticos.

Para empezar con el negocio inmobiliario tenía que invertir parte de mi capital pero sabía que no era suficiente, no me alcanzaba para comprar una casa y remodelarla, ni siquiera en el estado de México en donde son más baratas, además, yo quería que fuera en el D.F., entre otras cosas para poder supervisarla correctamente y estar pendiente de cualquier emergencia que pudiera suscitarse.

A principios del 2005, encontré una casa en la Col. Mixcoac a un excelente precio en la cerrada Cifuentes No.10 con una excelente ubicación, a 1 cuadra de Av. Revolución, entre Av. Molinos y Barranca del muerto y a 3 cuerdas de Periférico, justo enfrente de la Colonia San José Insurgentes.

En una inversión lo que realmente importa es la longevidad: su capacidad para producir un flujo adecuado de ingresos. Una propiedad alcanza el término de su vida económica cuando los rendimientos que genera caen por debajo de los rendimientos que se podrían obtener por medio de una inversión alternativa. La casa elegida está en un terreno cuyo uso de suelo es puramente habitacional por lo que no era factible construir ningún otro género de edificio así que se la idea fue recuperar su estructura original pero reforzarla para poder hacer la ampliación y renovar todas las instalaciones y acabados para incrementar su valor.

La casa costaba \$550,000.00 (quinientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) La daban muy barata porque tiene un terreno pequeño: 50 m<sup>2</sup>, la construcción tiene una estructura de muchos materiales: adobe, tabique rojo, tabique gris, losas con vigas de madera, losas de concreto, traveses de madera y traveses de concreto. Los acabados estaban en pésimas condiciones así como las instalaciones pero se veía como una gran oportunidad.

Hubo posibles inversionistas que se interesaron en el proyecto cuando les comenté mis planes pero querían alguna certeza de que pudiera funcionar, el siguiente paso entonces, fue contratar un valuador para la casa que me diera un valor comercial y quería saber en cuánto podía venderla así que me dio un “aproximado de valor futuro” que aunado al presupuesto sobre el costo aproximado de remodelación me daba un monto total aproximado a invertir.

La idea del avalúo resultó favorable porque se demostró que la casa estaba en buen precio aún en las condiciones que se encontraba. El avalúo (ver avalúo inmobiliario comercial) fue por un monto de: \$694,000.00 (seiscientos noventa y cuatro mil pesos 00/100 M.N.).



Para el “aproximado de valor futuro” (ver aproximado de valor futuro) de la casa, se consideró que la remodelación debería de estar en un promedio de 35% sobre el monto del avalúo y que corresponde a los acabados: \$241,500.00 (doscientos cuarenta y un mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

El aproximado de valor futuro demostró que el valor de mercado de la construcción de una casa de 129.70 m<sup>2</sup> resultaba en un valor de mercado de: \$1, 214,121.70 (un millón doscientos catorce mil ciento veintiún pesos 00/100 M.N.), \$9,361.00 (nueve mil trescientos sesenta y un pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado pero la construcción se amplió hasta los 162 m<sup>2</sup>, lo cual, de acuerdo a ese avalúo da un valor de: \$1,516,482.00 (un millón quinientos dieciséis mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 00/100 M.N.).





AVALUO No. 063-05-FGC  
FECHA: 07/02/2005

**AVALUO INMOBILIARIO**

**I.- ANTECEDENTES**

Valuador : ARG. FRANCISCO GUZMAN CASTRO  
REGISTRO TESORERIA D.D.F. No.: Y-9804 - 20  
ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA CEDULA No.: 3626305

Solicitante del Avalúo : RICARDO MENDOZA GARCIA

Domicilio para oír notificaciones : CALLE: BAHIA DE CORRIENTES  
No.: 78  
COLONIA: VERONICA ANZUREZ  
DELEGACION : 11 MIGUEL HIDALGO  
C.P.: 11300 MÉXICO, D. F.

Fecha del avalúo : 7 de Febrero de 2005

Inmueble que se valúa : RICARDO MENDOZA GARCIA

Número de cuenta predial : 039 228 24 900 06

Número de cuenta de agua : 017 37 705 178 01 000 7

Régimen de propiedad : PRIVADA

Propietario del inmueble : JOSE MILANO PEÑA

Domicilio del propietario : CALLE: BAHIA DE CORRIENTES  
No.: 78  
COLONIA: VERONICA ANZUREZ  
DELEGACION : 11 BENTO JUÁREZ  
C.P.: 11300 MÉXICO, D. F.

Objeto del avalúo : CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Propósito o destino del avalúo : CONOCER EL VALOR COMERCIAL ACTUAL

Ubicación del inmueble : CALLE: CERRADA RODRIGO CIFUENTES  
No.: 8  
COLONIA: CARRERA LARDIZABAL (HOY MIXCOAC)  
DELEGACION : 003 BENTO JUÁREZ  
C.P.: 3910 MÉXICO, D. F.

**II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS**

Clasificación de la zona : HABITACIONAL DE 2do. Y 1er ORDEN

Tipos de construcción dominante : CASAS HABITACION DESARROLLADAS EN UNO Y DOS NIVELES DE MEDIANA Y ECONOMICA CALIDAD

Índice de saturación en la zona : 95%

Población : NORMAL Nivel socioeconómico de la zona : MEDIA BAJA

Contaminación ambiental : NIVELES NORMALES DE CONTAMINACIÓN EL DIA DE LA VISITA

Uso del suelo : H 3 29 / 90 HABITACIONAL DE TRES NIVELES, 20% DE AREA LIBRE Y 90 M² DE VIV. MIN.

Vías de acceso e importancia de las mismas : BLVD ADOLFO LOPEZ MATEOS COM VIA DE 1er ORDEN Y TRAFICO CONTINUO E INTENSO, AV. RIO MIXCOAC Y AV. REVOLUCION COMO VIA DE 2do. ORDEN Y TRAFICO MODERADO, POR ULTIMO CERRADA RODRIGO CIFUENTES COMO VIA DE ACCESO AL INMUEBLE

Servicios públicos y equipamiento urbano : COMPLETOS CON ABASTO DE AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS, REDES MIXTAS DE BRENJE Y ALCANTARILLADO, RED ELÉCTRICA AÉREA, CON PAVIMENTO EN CALLES, ALUMBRADO PÚBLICO CON LAMPARAS INCANDESCENTES, SISTEMA DE TELEVISIÓN POR CABLE, SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO, TELÉFONO Y VIOLANCIA. COMO EQUIPAMIENTO URBANO CUENTA CON : EDUCACIÓN BÁSICA, MEDIA, MERCADOS Y CENTROS COMERCIALES, PARQUES, ÁREAS RECREATIVAS, BANCOS, RESTAURANTES, IGLESIA, ÁREAS VERDES, A 1000 M. A LA PERIFERIA.

Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax. 5593 - 5748  
Tel. : 5 6 8 0 - 0 4 2 4

México, D.F.C.P.01010

hoja 1 de 8  
e - mail  
fguzman@prodigy.net.mx



AVALUO No. 063-05-FGC  
FECHA: 07/02/2005

**III.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Tramo de calle, calles transversales, limitrofes y orientación : INMUEBLE UBICADO EN LOTE DE FORMA IRREGULAR Y CON FRENTE ORIENTADO AL NORTE ENTRE LAS SIGUIENTES AVENIDAS Y CALLES CDA. RODRIGO CIFUENTES AL NORTE, AV. REVOLUCION AL ESTE, MIGUEL CABRERA AL SUR Y CHARCO AZUL AL OESTE.

Medidas y colindancias según : ESCRITURAS No. 7 043 - TOMO 183, CON FECHA 1o DE JUNIO DEL 1966, ANTE LA FE DEL LIC. ALEXANDRO ALFREDO RAMIREZ, NOTARIO PÚBLICO NO. 126 DEL DISTRITO FEDERAL.

AL NORTE EN : 5.33 Mts. CON CALLE DE SU UBICACIÓN QUE ES SU FRENTE

AL SUR EN : 5.12 Mts. CON CASA 11, DE LA CALLE MIGUEL CABRERA

AL ORIENTE EN : 10.33 Mts. CON CASA 10 ANTES 8-B DE LA CDA. RODRIGO CIFUENTES

AL PONIENTE EN : 6.19 Mts. CON CASA 23, DE LA CALLE MIGUEL CABRERA  
1.48 Mts. CON CASA 23, DE LA CALLE MIGUEL CABRERA

Superficie del terreno : según ESCRITURAS 45.00 M²

Indiviso : 100.0000 %

Topografía : TERRENO SENCILLEMENTE PLANO configuración : DE FORMA IRREGULAR No. De frentes : 1 UNO

Características panorámicas : CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES DE ECONOMICA Y MEDIANA CALIDAD.

Servidumbre y/o restricciones : LAS QUE MARCA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION BENTO JUAREZ, NO SE OBSERVAN RESTRICCIONES

Densidad de construcción: c.u.a.: 2.40 VECES EL ÁREA DEL TERRENO 108.00 M²

Intensidad de construcción: c.o.s. 80% DEL ÁREA DEL TERRENO 36.00 M²

**CROQUIS**



COLONIA  
CARRERA LARDIZABAL ( MIXCOAC )



Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax. 5593 - 5748  
Tel. : 5 6 8 0 - 0 4 2 4

México, D.F.C.P.01010

hoja 2 de 8  
e - mail  
fguzman@prodigy.net.mx

**IV.-DESCRIPCION GENERAL Y USO DEL INMUEBLE**

Uso actual : CASA HABITACION DESARROLLADA EN TRES NIVELES, DE CALIDAD MEDIANA, CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA :

EN PLANTA BAJA : ACCESO A ESTANCIA, COMEDOR, BAÑO, COCINA Y ESCALERAS A PLANTA 1er NIVEL.

EN PLANTA 1er NIVEL: ACCESO A DOS RECAMARAS Y ESCALERAS A PLANTA 2do NIVEL

EN PLANTA 2do NIVEL: ACCESO A VESTIBULO, BAÑO COMPLETO, RECAMARA Y PATIO

Resumen de Tipos de construcción :

TIPOS	USO	RANGO NIVEL	CLASE	USO	CALIDAD	DESCRIPCION	SUP. CONST. M2
TIPO 1	H	-05	-03	HABITACIONAL	DE MEDIANA CALIDAD	COMPRENDE LA CASA HABITACION	129.70 m <sup>2</sup>
TIPO 2	-	-	-	-	-	-	-
TIPO 3	-	-	-	-	-	-	-
TIPO 4	-	-	-	-	-	-	-
TIPO 5	-	-	-	-	-	-	-

Número de niveles :

TIPO 1  UNO COMPRENDE LA CASA HABITACION

Edad aproximada de la construcción ( años ):

TIPO 1  37

Vida útil total de la construcción ( años ):

TIPO 1  70

Vida útil remanente ( años ):

TIPO 1  33

Estado de conservación :

1.00 NORMAL

Calidad del proyecto :

ADECUADO A SU USO

Unidades rentables o susceptibles a rentarse :

1 LA CASA HABITACION

\* LA EDAD CRONOLÓGICA DEL INMUEBLE NO SE CONOCE, POR LO TANTO LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALUO CORRESPONDE A LA "APARENTE" O "ESTIMADA" POR EL PERITO VALUADOR

**V.-ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION**

**TIPO 1.-ESCUELA Y SERVICIOS GENERALES**

**A.- OBRA NEGRA O GRUESA**

Cimentación:	ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO, CON CONTRARRIBES DE LIGA
Estructura:	MUROS DE CARGA, TRABES, COLUMNAS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO
Muros:	DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 CMS. DE ESPESOR CON REFUERZOS VERTICALES Y HORIZONTALES
Entrepisos:	LOSAS DE CONCRETO DE 10 CMS DE ESPESOR, ARMADAS EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS EN LANTA BAJA, DE MADERA SOBRE VIGAS EN 1er NIVEL
Techos:	LOSAS DE CONCRETO DE 10 CMS DE ESPESOR, ARMADAS EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS EN T-1 Y, CUBIERTA DE LAMINA DE ASBESTO EN T-2
Acoteas:	A BASE DE MEMBRANA ASFALTICA
Bardas:	SON LAS MISMAS DEL INMUEBLE

**B.- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES**

Aplanados:	MEZCLA DE CENTO -ARENA - CAL, EN MUROS INTERIORES Y EXTERIORES ACABADO RUSTICO
Plafones:	DE YESO A REGLA Y NIVEL ACABADO LISO EN PLANTA BAJA, DE TABLARROCA SOBRE CANALETAS DE LAMINA GALVANIZADA EN 1er NIVEL Y 2do NIVEL
Lambrines:	AZULEJO ECONOMICO DE 9x90 CMM DE PISO A TECHO EN BAÑOS Y EN ZONA HUMEDA DE COCINA

Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax. 5593 - 5748  
Tel. - 5 6 8 0 - 0 4 2 4

México, D.F. C.P.01010



hoja 3 de 8

e - mail  
fgzmarco@prodigy.net.mx

Pisos:	MOSAICO DE PASTA DE 20x20 CMS EN TODO EL INMUEBLE, ANTIDERRAPANTE EN BAÑOS
Zoclos:	NO TIENE
Escaleras:	RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES FORJADO EN SITO ACABADO MOSAICO DE PASTA
Pintura:	VINILICA EN EXTERIORES Y ESMALTE EN HERRERIA
Recubrimientos Especiales:	ALFOMBRA EN RECAMARAS DE 2do NIVEL
Carpinteria:	
Puertas:	DE INTERCOMUNICACION A BASE DE TAMBOR Y TRIPAY DE PINO EN AMBAS CARAS Y MARCO DE MADERA
Cierres:	DE MADERA DE PINO CON ENTREPANOS Y PUERTAS CORREDIZAS
Pisos:	NO TIENE
Lambrines y plafones:	NO TIENE
Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias:	
Hidráulica:	TUBERIA DE COBRE EN INSTALACIONES OCULTAS, GALVANIZADO DE TOMA A CISTERNA, TUBERIA FLEXIBLE EN CONEXIÓN A MUEBLES
Sanitaria:	DESAGUES Y BAJADAS PLUVIALES Y DE AGUAS NEGRAS DE TUBERIA Pvc, ALBAÑALES CON TUBERIA DE CONCRETO SIMPLE, REGISTRO DE TABIQUE ROJO CON APLANADO PULIDO Y TAPA DE CONCRETO
Muebles de baño:	BLANCOS DE ECONOMICA CALIDAD Y ACCESORIOS DE CERAMICA
Muebles de cocina:	COCINA INTEGRAL CON TARJA DE ACERO INOXIDABLE
Instalacion Electrica:	
Herreria:	MONOFASICA CON PANEL DE CONTROL, RAMALES OCULTOS Y VISIBLES CON TUBERIA A BASE DE POLIDUCTO Y SALIDAS NORMALES DE TECHO, LAMPARAS INCANDESCENTES SUSPENDIDAS
Herreria:	Ventaneria y/o canceleria
Puertas y protecciones:	PERFILES FIERRO ESTRUCTURAL EN VENTANERAS EN GENERAL
Vidriera:	CRISTAL CLARO DE 6 mm EN GENERAL Y OPACOS EN BAÑO
Cerrajeria:	DE SEGURIDAD EN PUERTA DE ACCESO Y SIMPLE EN EL RESTO DE CALIDAD NACIONAL
Fachada:	MODERNA DE LINEAS RECTAS Y FORMAS SENCILLAS

**J).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :**

DC - 03 PATIOS Y ANDADORES




hoja 4 de 8

e - mail  
fgzmarco@prodigy.net.mx



**VI.-CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO**

LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN UTILIZADOS EN LA ELABORACIÓN DE ESTE AVALUO SON EL FÍSICO O DIRECTO, EL DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL COMPARATIVO O DE MERCADO.  
EL VALOR FÍSICO SE ESTIMA EN FUNCIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN, PERO ACTUALIZANDO LOS COSTOS A LA FECHA EN QUE SE PRÁCTICA EL AVALUO Y DEPRECIÁNDOLOS EN FUNCIÓN DE LA EDAD, OBSOLESCENCIA, CONSERVACIÓN APARENTE DEL INMUEBLE Y CUALQUIER OTRO FACTOR QUE LO AFECTE.  
EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS ES LA CANTIDAD DE DINERO QUE ES CAPAZ DE PRODUCIR EL INMUEBLE EN UN PLAZO DETERMINADO, CONFORME AL MERCADO DE RENTAS DE INMUEBLES SIMILARES AL VALUADO, APLICANDO LAS DEDUCCIONES POR DEMERITOS, IMPUESTOS Y GASTOS, APLICANDO LAS TASAS DE CAPITALIZACIÓN ACEPTADAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO.  
EL COMPARATIVO O DE MERCADO CONSISTE EN DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE EN ESTUDIO, MEDIANTE LA COMPARACIÓN CON INMUEBLES SIMILARES EN CARACTERÍSTICAS, TIPO, UBICACIÓN, USO, SUPERFICIE, CALIDAD, EDAD Y VIABILIDAD DE COMERCIALIZACIÓN, APLICANDO LAS LEYES DE LA OFERTA Y LA DEMANDA VIGENTES EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

**VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

REF.	UBICACIÓN / CALLE	No.	COLONIA	TELÉFONO	INFORMANTE	NV.	TERR.	CONS.	EDAD	V.U.T.	OFERTA \$	Superficie	PRECIO
1	MIGUEL OCAJANZA	117	MERCED GOMEZ	0485 1131 1050	EMA LOPEZ	2	50.00	100	0	80	\$1,450,000	\$14,500	\$14,500
2	FRAY ANGELO, ESQ REMBRANDT	NP	MEXCAC MONTEALDO	5668-4753	MA. ELENA GUEZ	2	203.00	337	15	80	\$2,600,000	\$7,418	\$7,418
3	CDA. GUATEMOC	NP	TIZAPAN SUR	5668-4753	MA. ELENA GUEZ	2	311.00	280	15	80	\$2,600,000	\$8,386	\$8,386

TABLA DE HOMOLOGACIÓN PARA VALORES DE MERCADO ( CONSTRUCCIONES )

REF.	CLASIFICACION	VALOR VENTA	F <sub>com</sub>	VALOR AJUSTADO	F <sub>z</sub>	F <sub>ub</sub>	F <sub>ff</sub>	F <sub>fs</sub>	F <sub>fsu</sub>	F <sub>ra</sub>	VALOR HOMOLOGADO	PONDERACION
1	H-02-4	\$14,500.00	0.90	\$13,050.00	0.88	1.00	0.84	0.74	0.72	0.72	\$7,000.00 m <sup>2</sup>	\$14,500.00 m <sup>2</sup>
2	H-02-4	\$7,418.00	0.90	\$6,676.20	1.00	1.00	1.00	0.72	0.72	0.72	\$4,836.00 m <sup>2</sup>	\$7,418.00 m <sup>2</sup>
3	H-02-2	\$8,386.00	0.90	\$7,547.40	1.00	1.00	1.00	0.87	0.87	0.87	\$5,634.00 m <sup>2</sup>	\$8,386.00 m <sup>2</sup>

VALOR DE MERCADO: VALOR HOMOLOGADO \$ 8,602.00 m<sup>2</sup>

**INMUEBLE A VALUAR**

SUPERFICIE CONSTR.	0.00 m <sup>2</sup>
EDAD	0 AÑOS
VIDA UTIL. PROBABLE	5 AÑOS
CALIDAD	1.00 MEDIA
SERVICIOS	1.00 NORMAL

**RANGO A CONSIDERAR**

CLASIFICACION	CONSERVACION
ALTA	1.05 BUENO
MEDIA	1.00 REGULAR
BAJA	0.88 MALO

F<sub>com</sub> Factor de comercialización  
F<sub>ub</sub> Factor de ubicación  
F<sub>ff</sub> Factor de forma  
F<sub>fs</sub> Factor de superficie  
F<sub>ra</sub> Factor resultante de tierra

TABLA DE HOMOLOGACIÓN PARA VALORES DE MERCADO ( TERRENO )

REF.	CALLE	No.	COLONIA	TERR.	CONS.	VALOR OFERTA	CONSTRUCCION	F <sub>ed</sub>	ESPECIALES	Superficie	PRECIO
1	MIGUEL OCAJANZA	117	MERCED GOMEZ	50	100	\$1,450,000	\$6,800	0.84	0.0%	\$14,500	\$14,500
2	FRAY ANGELO, ESQ REMBRANDT	NP	MEXCAC MONTEALDO	202	337	\$2,600,000	\$5,000	0.83	0.0%	\$7,418	\$7,418
3	CDA. GUATEMOC	NP	TIZAPAN SUR	311	280	\$2,600,000	\$5,000	0.83	0.0%	\$8,386	\$8,386

REF.	VALOR VENTA	F <sub>com</sub>	F <sub>ub</sub>	F <sub>ff</sub>	F <sub>fs</sub>	F <sub>fsu</sub>	F <sub>ra</sub>	VALOR AJUSTADO	F <sub>z</sub>	F <sub>ub</sub>	F <sub>ff</sub>	F <sub>fs</sub>	F <sub>fsu</sub>	F <sub>ra</sub>	VALOR HOMOLOGADO	PONDERACION
1	14,500.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	13,784.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	\$11,487.00	11.487%
2	8,453.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8,053.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$6,453.00	6.453%
3	8,386.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,354.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$4,354.00	4.354%

F<sub>com</sub> Factor de comercialización  
F<sub>ub</sub> Factor de ubicación  
F<sub>ff</sub> Factor de forma  
F<sub>fs</sub> Factor de superficie  
F<sub>ra</sub> Factor resultante de tierra

F<sub>z</sub> Factor de zona  
F<sub>ub</sub> Factor de ubicación  
F<sub>ff</sub> Factor de forma  
F<sub>fs</sub> Factor de superficie  
F<sub>ra</sub> Factor resultante de tierra

Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax: 5593 - 5748  
Tel. - 5680 - 0424

México, D.F. C.P.01010

hoja 5 de 8  
e-mail: fguzman@prodigy.net.mx

**VIII.-VALOR FÍSICO O DIRECTO**

**A) -DEL TERRENO:**

REGION: MANZANA: VALOR DE REFERENCIA: \$4,164.95  
 AREA O CORREDOR DE VALOR: A03022 VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$7,100.00  
 CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL DE 2da. Y 1er ORDEN  
 USO DEL SUELO: H / 3 / 20 / 90 LOTE MODA: 200.00 m<sup>2</sup>  
 FORMA: REGULAR NO NUMERO DE FRENTE: 1  
 FACTOR DE SUPERFICIE: SLo. SLm. RLo. 45.00 200.00 0.23

FRACCION	VALOR UNITARIO	SUPERFICIE M2.	F <sub>z</sub>	F <sub>ub</sub>	F <sub>ff</sub>	F <sub>fs</sub>	F <sub>fsu</sub>	F <sub>ra</sub>	VALOR UNIT. RESULTANTE	INDIVISO %	VALOR PARCIAL
1	\$ 7,100.00	45.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 7,100.00	1.00000	\$ 319,500.00
2											
3											
SUMA: 45.00 (A) TOTAL: \$ 319,500.00											
VALOR UNITARIO PROMEDIO: \$ 7,100.00											

F<sub>z</sub> Factor de zona F<sub>ub</sub> Factor de ubicación F<sub>ff</sub> Factor de forma F<sub>fs</sub> Factor de superficie F<sub>fsu</sub> Factor de topografía  
F<sub>ra</sub> Factor Resultante de Tierra

**B) - DE LAS CONSTRUCCIONES:**

TIPO	CLAVES DE: USO, RANGO, CLASE	USO GENERICO	VALOR UNITARIO \$	EDAD AÑOS	V.U.R. AÑOS	FACTORES F <sub>ed</sub> *, F <sub>co</sub>	FACTOR RESULTANTE %	SUPERFICIE m2	VALOR UNITARIO RESULTANTE \$	VALOR PARCIAL
T-4	H 05 3	HABITACIONAL	\$ 4,800.00	37	33	0.60 1.00	0.60	129.75 m <sup>2</sup>	\$ 2,880.00	\$ 373,536.00
T-8			\$ -						\$ -	\$ -
T-16			\$ -						\$ -	\$ -
T-32			\$ -						\$ -	\$ -
T-64			\$ -						\$ -	\$ -
T-128			\$ -						\$ -	\$ -
T-256			\$ -						\$ -	\$ -
SUMA: 129.75 m <sup>2</sup> (B) TOTAL: \$ 373,536.00										

\* UTILIZANDO LA FORMULA DEL FACTOR DE EDAD DE LA CONSTRUCCION: FACTOR DE EDAD (F<sub>ed</sub>) = 1 - (E / V.U.R.)  
 En DONDE: F<sub>ed</sub> = Factor de Edad V. P. = Vista Probable  
 F<sub>co</sub> = 0.100 (VE) + 0.900 (VP) E = Edad

FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION  
 CLAVE GRADO FACTOR  
 BU BUENO 0.90  
 RL REGULAR 0.80  
 NO NORMAL 0.60  
 BU BUENO 0.90

**C) - DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$	EDAD AÑOS	VIDA UTIL. PROBABLE	FACTORES F <sub>co</sub> , F <sub>da</sub>	VALOR RESULT. \$	INDIVISO	VALOR PARCIAL
PATIOS Y ANDADORES	0.25	M2	\$ 180.00	30	50	1.00 0.60	\$ 108.00	1.0000	\$ 999.00
VALOR DE LAS INST. ESPECIALES (C) TOTAL: \$ 999.00									

VALOR FÍSICO O DIRECTO A = B + C			TOTAL
TERRENO	\$319,500.00	CONSTRUCCIONES	\$699,035.00
		INSTALACIONES ESPECIALES	\$999.00
		<b>TOTAL</b>	<b>\$999,534.00</b>

ABSTRACTO  
 FRANCISCO GUZMAN CASTRO  
 AVALUOS

FGC  
 Valuaciones, S.C.  
 AVALUOS

ABSTRACTO  
 FRANCISCO GUZMAN CASTRO  
 AVALUOS

Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax: 5593 - 5748  
Tel. - 5680 - 0424

México, D.F. C.P.01010

hoja 6 de 8  
e-mail: fguzman@prodigy.net.mx

**IX.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**

INVESTIGACION DE MERCADO PROPIEDADES EN RENTA

REF.	UBICACIÓN	Nº	COLONIA	TELEFONO	INFORMANTE	NIV.	SUPERFICIE TERR. CONSL.	EDAD	V.U.T.	OFERTA \$	\$ m²
1	JOSÉ MARIA VELAZCO	100	SAN JOSÉ INSURGENTES	5628-2008	CENTURY 21	2	100 300	25	80	\$ 18,000	\$ 18.00
2	GOTTTO	187	MICACAC	5688-0841	CENTURY 21	2	250 310	20	80	\$ 22,500	\$ 22.58

TABLA DE HOMOLOGACIÓN PARA VALORES DE RENTA

REF.	CLASIFICACIÓN	VALOR Sim²	Form	VALOR AJUSTADO	Fca	Fca	Fte	Fed	Fya	VALOR HOMOLOGADO	PODERACIÓN
1	H-02-A	33.00	2.80	\$48.00	1.00	1.00	1.00	0.83	0.83	\$ 40.00	40.00
2	H-02-A	73.00	0.90	\$66.00	0.90	1.00	1.00	0.77	0.69	\$ 46.00	46.00

VALOR HOMOLOGADO \$43.36 m²

INMUEBLE A VALIAR

SUPERF. CONST.	FACTOR
EDAD	0 AÑOS
VIDA TOTAL	0 AÑOS
CALIDAD	1.00
SERVICIOS	1.00

RANGOS A CONSIDERAR

ALTA	1.08
MEDIA	1.00
BAJA	0.85

Factores Factor de comercialización

Fca*	Factor de calidad ( acabados )
Fca**	Factor de servicios ( estac. Cerrama, etc. )
Fca***	Factor de localización
Fca****	Factor de edad
Fca*****	Factor resultante

A)- RENTA REAL O EFECTIVA: \$  
B)- RENTA ESTIMADA O DE MERCADO: XX \$ 43.00

TIPO	USO	SUPERFICIE m²	VALOR RENTA m²	INDIVISO %	RENTA MENSUAL
T-4	HABITACIONAL	129.70	\$ 43.0	1.0000	\$ 5,577.10
T-4B					
T-4V					
T-4W					
T-4X					
<b>TOTAL :</b>		<b>129.70 m²</b>	<b>\$43.00</b>		<b>\$ 5,577.10</b>

C)- RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (efectiva o estimada) \$ 5,577.10  
D)- MENOS IMPORTE DE DEDUCCIONES: \$ 1,366.00 24.50%

(Descripción)	\$	%
a) Vacíos	\$ 153.37	2.75%
b) Impuesto predial	\$ 323.47	5.80%
c) Servicio de agua (en su caso)	\$ 54.81	1.70%
d) Costos y mantenimiento	\$ 278.86	5.00%
e) Administración	\$ -	0.00%
f) Energía eléctrica (en su caso)	\$ 163.37	2.75%
g) Seguros	\$ 139.43	2.50%
h) Otras (Imprestados)	\$ 83.65	1.50%
i) Depreciación fiscal	\$ 139.43	2.50%
j) Deducciones fiscales (c, d, e, f, g, h)	\$ 989.94	17.75%
k) I.S.R.	\$ -	0.00%
SUM(A+b+i+j+k)	\$ 1,366.39	24.50%

E)- RENTA NETA MENSUAL: \$ 4,211.10  
F)- RENTA NETA ANUAL: \$ 50,533.20  
G)- CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 8.10% % TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE  
AL CASO, RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE: \$ 623,866.67  
VALOR DE CAPITALIZACIÓN \$ \$ 623,866.67

Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax 5593 - 5748  
Tel. - 5680 - 0424

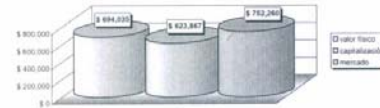
México, D.F. C.P.01010

hoja 7 de 8

e - mail  
fuzmanc@prodies.net.mx

**X.- RESUMEN**

VALOR FÍSICO O DIRECTO: \$ 694,035.00  
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$ 623,866.67  
VALOR DE MERCADO: = \$ 752,260.00



valor físico \$ 694,035  
capitalización \$ 623,867  
mercado \$ 752,260

**XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

SE ESTIMO EL VALOR FÍSICO A PARTIR DE LOS PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN, OBTENIDOS DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS EN VALORES UNITARIOS COMO SON " BIMSA Y PRISMA " AFECTADOS POR UN FACTOR DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

SE CALCULO EL INDICE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, POR EL METODO DE RENTAS ESTIMADAS.

EL VALOR DE MERCADO ES EL PRODUCTO DE LA MEDIA AJUSTADA DEL MERCADO POR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE VALDADO.

EL VALOR COMERCIAL ES IGUAL AL VALOR FÍSICO O DIRECTO EN N. R.

**XII.- CONCLUSION**

VALOR COMERCIAL: (Cifras N.R.) \$ 694,000.00

SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 7 de Febrero de 2005

**XIII.- VALOR REFERIDO**

PARA LOS EFECTOS A QUE HAYA LUGAR, EL VALOR REFERIDO DEL INMUEBLE AL DIA :

VALOR A REFERIR \$	FACTOR	VALOR REFERIDO \$	OBSERVACIONES
			SE REFIERE EL VALOR COMERCIAL A PETICIÓN

VALOR CATASTRAL SEGUN BOLETA PREDIAL DEL

PERITO VALUADOR

**FGC**  
Valuaciones, S.C.

ARQUITECTO  
FRANCISCO GUZMAN CASTRO  
AYALUOS

ARQUITECTO  
FRANCISCO GUZMAN CASTRO  
AYALUOS

ARQ. FRANCISCO GUZMAN CASTRO  
ESPECIALISTA EN VALUACIONES INMOBILIARIAS (C.C.P.A. No. 3026305  
REGISTRO PROFESIONAL D.F. No. V-0004 - 20

\* EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALOR SI NO LLEVA EL SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR ESTA INSTITUCIÓN  
\* EL AVALUO NO PODRA SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTAS AL PREDICHO EN EL PROPOSITO DEL AVALUO  
\* LA VIGENCIA DEL PRESENTE AVALUO ES DE SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DEL MESRO

Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax 5593 - 5748  
Tel. - 5680 - 0424

México, D.F. C.P.01010

hoja 8 de 8

e - mail  
fuzmanc@prodies.net.mx

REPORTE FOTOGRAFICO



VISTA FACHADA (CALLE 25)



VISTA ESTANCIA COMEDOR

Candor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax: 5593 - 5748  
Tel. : 5680 - 0424

México, D.F. C. P. 01010

e - m a i l  
lgarcia@prodigy.net.mx

REPORTE FOTOGRAFICO



VISTA COCINA



VISTA BAÑO COMPLETO



VISTA RECAMARA

Candor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax: 5593 - 5748  
Tel. : 5680 - 0424

México, D.F. C. P. 01010

e - m a i l  
lgarcia@prodigy.net.mx







VISTA RECAMARA



VISTA PATIO



VISTA VESTIBULO

## Avalúo.

Los datos del valuador:

FGC Valuaciones S.C.  
Arq. Guzmán  
Arq. Salinas  
Condor No. 96 – Altos, Col. Alpes  
Tel. 55 93 57 48 y 56 80 04 24  
Avalúo comercial – Costo \$1,150.00  
Entrega: 4 días

Documentos para avalúo:

- o Escrituras
- o Boleta predial
- o Boleta agua
- o Planos del interior de la casa.





APROXIMADO DE VALOR FUTURO

VALOR DEL INMUEBLE:	\$	694,000.00
INVERSION PARA REMODELACION (35% CORRESPONDIENTE A ACABADOS)	\$	241,500.00
CONSTO DE INVERSION	\$	931,500.00
CONSTO DE INVERSION x M <sup>2</sup>	\$	931,500.00 % 129.70 m <sup>2</sup>
VALOR POR M <sup>2</sup> DE INVERSION	\$	7,181.95 /m <sup>2</sup>
VALOR DEL TERRENO EN LA ZONA	\$	9,361.00
	X	129.70 m <sup>2</sup>
VALOR DE MERCADO EN INMUEBLE REMODELADO	\$	1,214,121.70
UTILIDAD 33%	\$	282,621.00

Ubicación del inmueble :

CALLE: CERRADA RODRIGO CIFUENTES  
No. 8  
COLONIA: CARRERA LARDIZABAL (HOY MIXCOAC)  
DELEGACION : 3 BENITO JUÁREZ  
C.P.: 3910 MÉXICO, D. F.

Condor No. 96 - Altos  
Colonia - Alpes  
Tel. - Fax: 5593 - 5748  
Tel.: 5680 - 0424

México, D.F. C.P.01010

e - m a i l  
fguamaci@prodigy.net.mx



Para conocer las condiciones estructurales de la casa, se hizo un dictamen de seguridad estructural pues era muy importante conocer su durabilidad para el futuro. La casa estuvo abandonada por muchos años y se inundó la terraza filtrándose el agua a través de una de las losas hechas con vigas de madera a través de mucho tiempo por lo que se veía en un estado deplorable.

El dictamen estructural (ver dictamen estructural), demostró que la estructura de la casa en general estaba bien pero había que sustituir algunos elementos estructurales como la losa en mal estado y reforzar la construcción (ver propuesta de estructuración del dictamen) en algunos puntos mediante castillos, columnas y traveses para poder modificarla de acuerdo al proyecto (ver bitácora 2 – Presentación del proyecto de remodelación).

El dictamen confirmó también que los muros estaban bien en general de acuerdo a un plomeo realizado en obra y que las grietas presentes eran sólo del aplanado pues no se apreció ningún asentamiento irregular.

En resumen y de acuerdo al dictamen, la casa estaba en las condiciones necesarias para reestructurar y no ofrecía riesgo alguno siempre y cuando se modificaran los elementos mencionados por lo que era factible su remodelación.





maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

## DICTAMEN TECNICO DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL

Para inmueble con uso de suelo de casa habitación, ubicado en la calle de Cda. De Rodrigo Cifuentes No. 10, Colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez, de esta Ciudad de México.

### ANTECEDENTES

El presente dictamen se elaboró a solicitud del propietario del inmueble, para saber el estado de seguridad que guarda la estructura de la construcción actualmente y las expectativas de la misma para la ampliación y modificación que se pretende hacer.

El predio que sirve de asiento al inmueble estudiado, se encuentra sobre la acera sur de la calle Cerrada de Rodrigo Cifuentes, donde tiene marcado el número oficial 10, con una superficie irregular de 57.68 metros cuadrados aproximadamente, de los cuales se ocupan los 57.68 metros cuadrados, para el despante de la construcción, quedando ocupado todo el predio sin iluminación ni ventilación por medio de cubos de luz, contando para ello solamente con la fachada y la terraza a descubierto del segundo nivel.

Tiene otros dos piso en la parte superior, como se aprecia en la fotografía No. 1, el primero con una área de 57.68 metros cuadrados, ocupando la totalidad del predio y el segundo con una área construida de 46.55 metros cuadrados,

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 méxico, d.f.  
teléfono 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678(ce1) 04455-9121-1435(ce1) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

dejando una pequeña terraza a descubierto, lo que suma un total de 161.91 metros cuadrados.

### DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO

La ubicación del predio donde se levantó el edificio está en la zona marcada por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 170 y el plano de ubicación de sus Normas Técnicas Complementarias vigentes, como tipo I;... "Lomas, formadas por rocas o suelos generalmente firmes que fueron depositados fuera del ambiente lacustre, pero en los que pueden existir, superficialmente o intercalados, depósitos arenosos en estado suelto o cohesivos relativamente blandos. En esta zona, es frecuente la presencia de oquedades en rocas y de cavernas y túneles excavados en suelo para explotar minas de arena;"

Con una resistencia a la compresibilidad alta y encuadrado por su uso dentro del mismo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias como edificio del tipo C, según su artículo 139, con coeficientes de seguridad para cálculo de sismo bajos.

La distribución de los espacios de la construcción se muestran en el anexo gráfico anexo y es como sigue: en la planta baja de la edificación se encuentra actualmente sala, comedor, cocina, medio baño y escaleras; en el primer piso existe una recámara, un vestíbulo, las escaleras que llegan de planta baja y las escaleras que suben al segundo nivel; en el último piso encontramos dos recámaras, un baño, las escaleras que suben de primer nivel y una terraza a descubierto.

El proyecto de remodelación de esta construcción contempla una distribución diferente como se aprecia en el anexo gráfico; en planta baja cochera para un automóvil, un baño, estudio y las escaleras de acceso al primer nivel; en primer piso sala, comedor, cocineta, escaleras de llegada de planta baja, escaleras de caracol para subida al segundo nivel y una terraza descubierto; en segundo piso dos recámaras, dos baños, uno con closet y escaleras de caracol hacia primer nivel y roof garden y en la última planta encontramos un cuarto de lavado, un vestíbulo, la escalera de caracol de acceso y una terraza descubierto.

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 méxico, d.f.  
teléfono 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678(ce1) 04455-9121-1435(ce1) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

La altura máxima del edificio con respecto al nivel medio de la banqueta actualmente es de aproximadamente 9.45 metros y el proyecto de remodelación contempla 12.80 metros.

La edad del inmueble no está clara, según datos de los propietarios debe ser de los años 40 y por su diseño y materiales es muy probable, además de notarse que existieron varias etapas de construcción.

## ESTRUCTURA.

La estructura con que cuenta el inmueble es a base de muros de carga, algunos con 45 cms. de espesor, de diversos materiales y algunas trabes de concreto armado apoyadas en los muros o en columnas de tabique.

Por sus pequeñas dimensiones básicamente los muros importantes que existen en la planta baja se repiten en la parte superior, por lo que las losas y el edificio en su conjunto, estructuralmente se comporta de manera similar, aunque por los diferentes materiales con que cuenta, hacen que los movimientos de asentamiento del subsuelo y los telúricos hagan aparecer grietas entre ellos.

Los muros se revisaron con detenimiento; son de diferentes materiales, como tabiques de adobe, tabiques de barro recocido, tabiques de cemento "alegría", piedra y pedacera de piedra y tabiques, y su estado actual es diverso por lo mismo, por la edad y por filtraciones de agua serios que se presentaron en la vida de la construcción en algunos puntos, habiendo fisuras, desprendimiento de acabados y descascamientos, como se puede apreciar en las fotografías Nos. 4, 5, 8, 9, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22.

Las losas también son de materiales diferentes por lo que el estado de las mismas es variable. La de planta baja es de concreto armado, cuyo acero no se pudo revisar; la del primer nivel es de madera, la cual se halla muy deteriorada en la zona de la fachada, como se observa en la fotografía No. 22 y la del segundo nivel es de concreto armado, la cual tampoco se pudo revisar a fondo.

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 méxico , d.f.  
teléfonos 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678(cel) 04455-9121-1435(cel) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

Actualmente las losas de concreto armado se ven en buen estado, sin deformaciones, varillas expuestas, agrietamientos ni pandeos.

La losa de madera que se encuentra al fondo está apoyada sobre vigas pequeñas, con medidas de polines y un piso de duela machihembrado, está en buen estado, sin deformaciones, fisuras, humedades ni roturas, salvo en el piso de la recámara del tercer nivel, como se muestra en la fotografía No. 2.

En una parte de la construcción, en la base de los muros se localizaron aplanados de cemento nuevos, posiblemente debido a filtraciones de agua del subsuelo, sin embargo el problema no se considera en este momento importante para la estabilidad de la estructura.

La fachada esta terminada a base de aplanado aparente grueso, seguramente de cemento y arena y terminado con pintura vinilica, en la cual se advierten deformaciones, agrietamientos y filtraciones de agua, como se observa en la fotografía No. 1, en su mayoría por efectos de la humedad.

Cabe hacer notar que el edificio en su fachada hacia la colindancia del poniente denota fisuras de asentamiento, caída de acabado y con recarga hacia el edificio de bodega, como queda registrado en la fotografía No. 1.

El piso en planta baja es a base de un firme de concreto, que no se pudo revisar por tener acabado de loseta; en dicha loseta no se notaron filtraciones, agrietamientos u oquedades, pero también se nota que tiene menos edad que el resto de la construcción.

La cimentación se puede observar a través de una cala hecha en el muro de la fachada y está elaborada a base de piedra braza en forma de dado, con 30 centímetros de ancho y 40 centímetros de alto, lo cual para el peso actual de la construcción es suficiente, ya que no se observaron asentamientos ni grietas importantes por esta razón en muros, como se puede corroborar en todas las fotografías del anexo.

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 méxico , d.f.  
teléfonos 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678(cel) 04455-9121-1435(cel) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

### INSTALACIONES.

Con respecto a las instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica, todas las salidas funcionan correctamente, aunque algunas de ellas se encuentran expuestas, demeritando la calidad del edificio.

La mayoría de los tubos de instalaciones corren dentro de muros y losas.

### TRABAJOS EFECTUADOS PARA DETERMINAR LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES ACTUALES DEL EDIFICIO.

Se realizó una inspección física detallada visual de las tres plantas del edificio para detectar los posibles daños o deformaciones de la estructura; se procedió a medir niveles, hundimientos y plomeos en los elementos estructurales principales; datos que aparecen en las tablas correspondientes.

### HUNDIMIENTOS.

El nivel al cual se accede desde la banqueta hacia planta baja es diferente; existen dos escalones que diferencian el piso de la banqueta con el del vestíbulo de acceso en aproximadamente 36 centímetros hacia arriba, como se aprecia en la fotografía No. 1. Del vestíbulo se baja un escalón hacia la sala comedor.

Este desnivel, no es de asentamiento, sino diseñado, por lo cual no se considera hundimiento.

El nivel general de la fachada se ve correcto, lo que significa que la construcción se ha hundido al mismo ritmo que toda la ciudad y no se han presentado hasta el momento inclinaciones diferenciales bruscas.

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 México, d.f.  
teléfonos 5271-8994 2614-3989 04455-9110-2678 (cel) 04455-9121-1435 (cel) Fax 5271-8994  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

### NIVELES

Los niveles exteriores, en la banqueta se aprecian correctos, teniendo una pequeña inclinación de acuerdo a las calles circundantes y no se apreciaron grietas significativas en las mismas.

En cuanto a los niveles interiores, no se realizaron las mediciones debido a que los diferentes tipos de pisos y los diferentes acabados no permiten tomar medidas útiles para detectar problemas.

Por otro lado se debe valorar que si el firme se hubiera agrietado o desnivelado por problemas de la estructura, otras partes de la misma tendrían también signos de falla, lo cual no se advierte.

### PLOMEOS.

El desplome máximo permitido para un nivel de piso o entrepiso, según las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, es del 0.01 de la altura de entrepiso o total del edificio; para este caso se utilizó una distancia de plomeo, desde la marca inicial a la final del plomo de 1.80 mts o sea:

0.01 x 1.80 m. = 1.8 cm. de desplome en la medición

= 18 mm.

0.01 x 9.45 m. = 9.45 cm. de desplome ( total del edificio )

Las medidas asentadas en la tabla están dadas en milímetros.

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 México, d.f.  
teléfonos 5271-8994 2614-3989 04455-9110-2678 (cel) 04455-9121-1435 (cel) Fax 5271-8994  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

De la mayoría de los muros, no se pudieron tomar medidas de plomeos ya que el abombamiento producido por la humedad o las grietas en el papel tapiz no permite un parámetro realista para comparar, como se aprecia en las fotografías Nos. 5, 9, 10, 14, 15, 18, 19, 20 y 21.

Se puede constatar a simple vista que tanto los muros de la fachada como los muros de carga se encuentran a plomo, o con desplomes poco significativos, sin embargo se tomaron mediciones en varios puntos para mayor seguridad, las cuales se registran a continuación:

#### LECTURA DE PLOMEOS

TABLA No. 1

NIVEL	MUROS	UBICACIÓN	LECTURA	OBSERVACIONES
P. B.	B-1'	P	+12 Mm.	aceptable
	1-B	O	+12 Mm.	aceptable
1° N.	C-2'	O	+10 Mm.	aceptable
	3-C'	N	-03 Mm.	aceptable
	A-3	S	-03 Mm.	aceptable
	2-B	O	+12 Mm.	aceptable
	C-2	O	+12 Mm.	aceptable
	B-3	N	+18 Mm.	aceptable

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 México, d.f.  
teléfonos 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678(cel) 04455-9121-1435(cel) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

NIVEL	MUROS	UBICACIÓN	LECTURA	OBSERVACIONES
2° N.	A-3	N	+20 Mm.	inaceptable
	3-B	N	+12 Mm.	aceptable
	A-2'	O	+10 Mm.	aceptable
	A-1	S	+00 Mm.	perfecto
	B-2	P	+00 Mm.	perfecto
	3-C	N	+15 Mm.	aceptable

Como se puede observar, la mayoría de los desplomes están muy por abajo del máximo considerado como seguro por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias y existen 2 que registraron el "0", perfecto en el último nivel, que es de la época de construcción más reciente.

Solamente hay una lectura inaceptable, y 11 aceptables, por lo cual se deduce que la estructura se encuentra en buenas condiciones de seguridad y que aquellos muros que dieron una lectura alta, seguramente tienen un aplanado mal colocado, abombado por la humedad o mal colocado desde su inicio.

#### FLECHAS EN LOSAS.

La deformación central de una losa de concreto, se conoce con el nombre de "flecha" o "pandeo"; en este caso no se observaron losas flechadas, ni varillas expuestas ni humedades en las mismas, por lo que se considera que se

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 México, d.f.  
teléfonos 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678(cel) 04455-9121-1435(cel) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

encuentran en buen estado y están trabajando estructuralmente de manera correcta.

En las losas de madera no se detectaron flechas, sin embargo las vigas de la zona de la fachada tienen mucha humedad de temporadas pasadas y se corre el riesgo a futuro de que su capacidad de carga se vea comprometida, por lo que se recomienda cambiarlas por otras vigas de madera o por un sistema de cubierta diferente.

#### OTRAS FALLAS POSIBLES EN EL EDIFICIO.

En cuanto a los marcos de ventanas y puertas, que por lo general son un indicativo sensible en cuanto a desplomes importantes horizontales o verticales que pudiera tener un edificio, en este caso no se detectó ningún indicio de que se encuentran descuadradas o pandeadas.

Se encuentran algunas ventanas y la puerta del acceso forzadas para abrir, pero no se ven deformadas, por lo que se propone revisar y lijar la herrería, ya que puede ser la superposición de capas de pintura lo que produce el problema o que las bisagras se encuentren vencidas.

Los muros de colindancia deben estar separados de las construcciones vecinas, de acuerdo al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, una medida calculada en base a la altura de la edificación o de por lo menos 5 cms, lo cual no se cumple en el inmueble en estudio en ninguna colindancia, seguramente por la edad de las mismas, ya que este requerimiento es posterior a la construcción de los mismos.

Del lado de la colindancia poniente se observa que la cercanía de las construcciones está además agravada por la expansión de los materiales del muro a causa de la humedad que ha sufrido, como se puede constatar en la fotografía No. 1.

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 México, d.f.  
teléfonos 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678 (cel) 04455-9121-1435 (cel) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



maría del pilar prieto antón

a r q u i t e c t o s

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Se considera que el estado estructural del inmueble en estudio es bueno en general, ya que los muros de carga trabajan bien, sin embargo para la ampliación que se proyecta hacer, estos deben ser reforzados, en algunos puntos críticos, donde el peso aumente significativamente.

En el anexo gráfico se propone los sitios en los cuales la estructura debe ser reforzada.

Se recomienda que para el correcto funcionamiento de dicha construcción, se tomen las medidas de mantenimiento preventivas normales, como protección de muros exteriores con aplanado y pintura, limpieza de drenaje, o posiblemente cambio del mismo, impermeabilización de las azoteas, etc.

Es también oportuno advertir que se vigile la humedad en la base de los muros, sobre todo en época de lluvias, cuando el nivel freático del subsuelo se incrementa.

La instalación eléctrica se encuentra colocada en toda la casa de manera poco convencional, por lo cual se recomienda se revise la instalación en su totalidad y se tome la decisión de renovar las tuberías que así lo requieran.

**El presente dictamen se firma en la Ciudad de México, D. F. a los 12 días del mes de Julio de 2005.**

avenida dos # 37 - 205 colonia san pedro de los pinos c.p.03800 México, d.f.  
teléfonos 5271-8954 2614-3989 04455-9110-2678 (cel) 04455-9121-1435 (cel) fax 5271-8954  
e - mail pparqs@tutopia.com pparqs@hotmail.com



# DATOS DEL ESTRUCTURISTA

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA  
DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES  
No. 840457  
EXAMINADO DE QUE  
DEL PILAR PRIETO ANTON

CUMPLIO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY REGULADORA DEL ARQUITECTO PROFESIONAL EN MATERIA DE PROFESIONES Y SU REGLAMENTO DE LA PRESENTE CEDULA

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA  
DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES  
Cedula No. 840457  
CANTON REGISTRADO A FAVOR DEL LIBRO DE TITULADOS NOVATA Y DE REINTEGRACION DE TITULOS PROFESIONALES Y GRADOS ACADEMICOS

MEXICO, D.F., a 14 de OCTUBRE de 1983

EL DIRECTOR GENERAL DE PROFESIONES  
LIC. JOSE DEVALOS

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL  
COMISION DE ADMISION DE DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES

EL PRESENTE REGISTRO DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA SE OTORGA CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 34 FRACCIONES XVI Y XX DE LA LEY ORMANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA, 36 FRACCIONES X DE SU REGLAMENTO INTERIOR, 36 43 FRACCIONES VI Y 46 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, TODOS ELLOS VIGENTES PARA EL DISTRITO FEDERAL. SU VIGENCIA ES POR 3 AÑOS DEBIDO RESELLAR ANUALMENTE EN LA FECHA DE EXPIRACION.

EN CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 81 DEL CITADO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, DEBERAN ANOTARSE LOS DATOS DE LA LICENCIA CORRESPONDIENTE QUE HAYA REQUERIDO RESPONSABILIDAD DEL PRESENTE REGISTRO.

REPOSICION

RESE  
LLO  
AN  
UAL

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCION GENERAL DE CONSTRUCCIONES URBANAS

FIRMA AUTORIZADA  
ARQ. LAURELITZEL CASTILLO JUAREZ  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

FIRMA DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

REGISTRO

FECHA DE INGRESO	NUMERO
11 - DIC. - 1996	DRO - 1751
FECHA DE EXPEDICION	FECHA DE VENCIMIENTO
11 - DIC. - 2002	11 - DIC. - 2005

MA. DEL PILAR PRIETO ANTON  
D.R.O. 151

AAA: DICTAMEN  
PAA: CASA HABITACIONAL  
#10 COBAN

## Dictamen Estructural

Datos del estructurista:

Arq. Ma. Del Pilar Prieto Antón

Tel. 52 71 89 54, 26 14 39 89, 044 55 91 10 26 78

Costo del Dictamen estructural. \$3,500.00

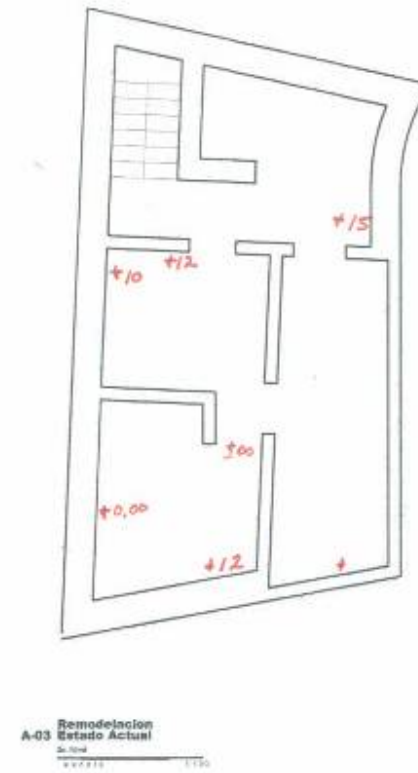
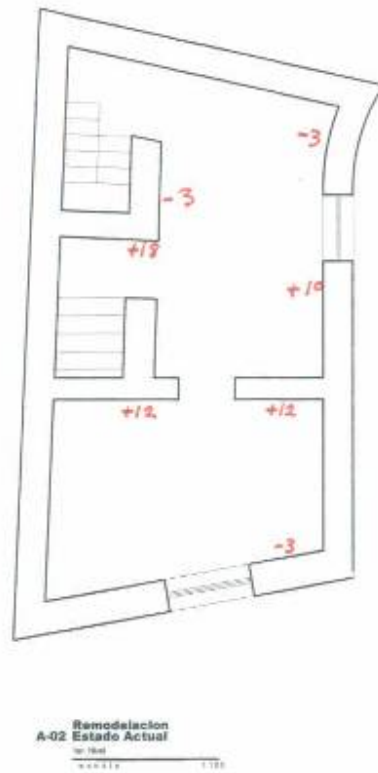
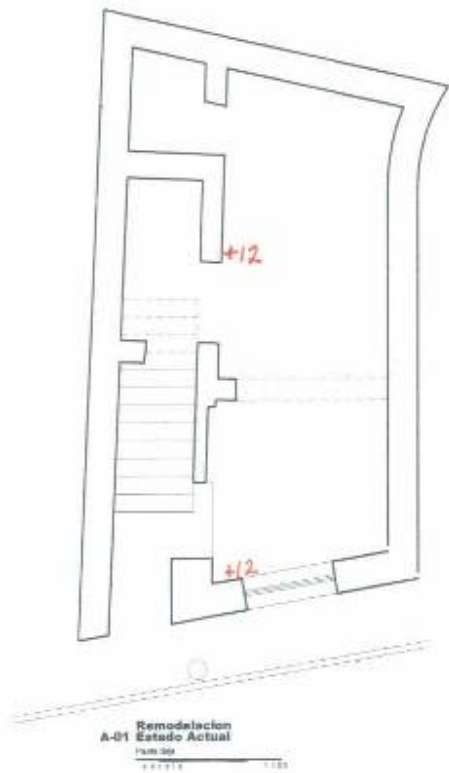
Entrega: 15 días

Requisitos para dictamen:

- o Visita de obra.
- o Planos del estado actual de la casa.
- o Planos del proyecto de remodelación.



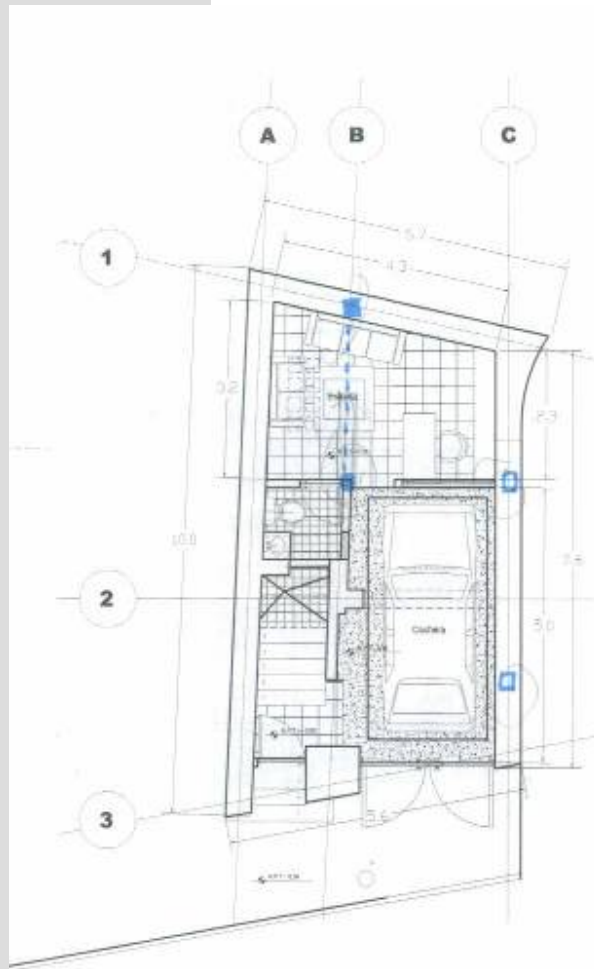
# PLOMEOS



PLOMEOS



# PROPUESTA DE ESTRUCTURACIÓN



**REMDELACION**  
Planta Baja  
escala 1:100



## PROPUESTA DE ESTRUCTURACION

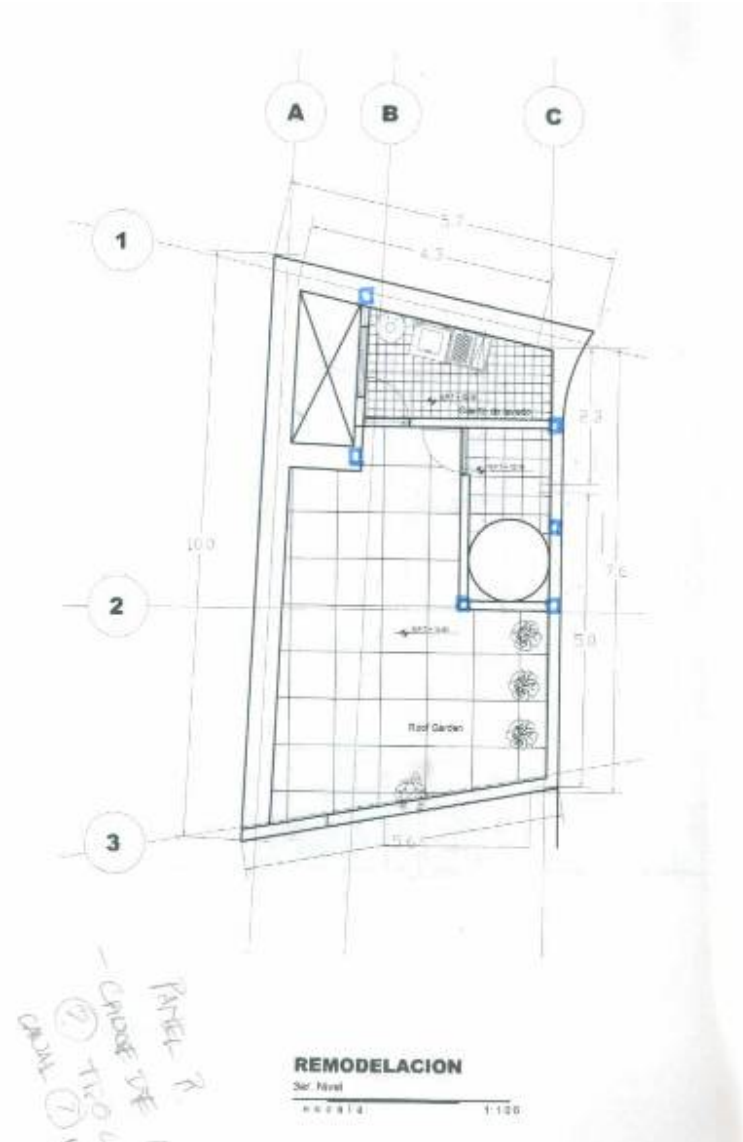
- COLUMNA
- CASTILLO
- TRABE

**REMDELACION**  
1er. Nivel  
escala 1:100

*LAVAR  
CUBIERTA  
C. Andar  
A 15/3/96  
015*



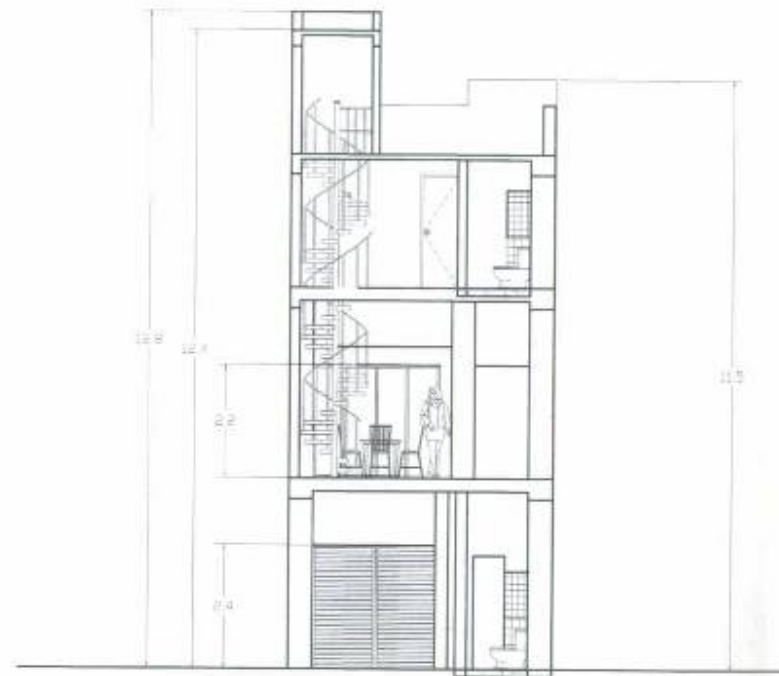
# PROPUESTA DE ESTRUCTURACIÓN





**REMODELACION**

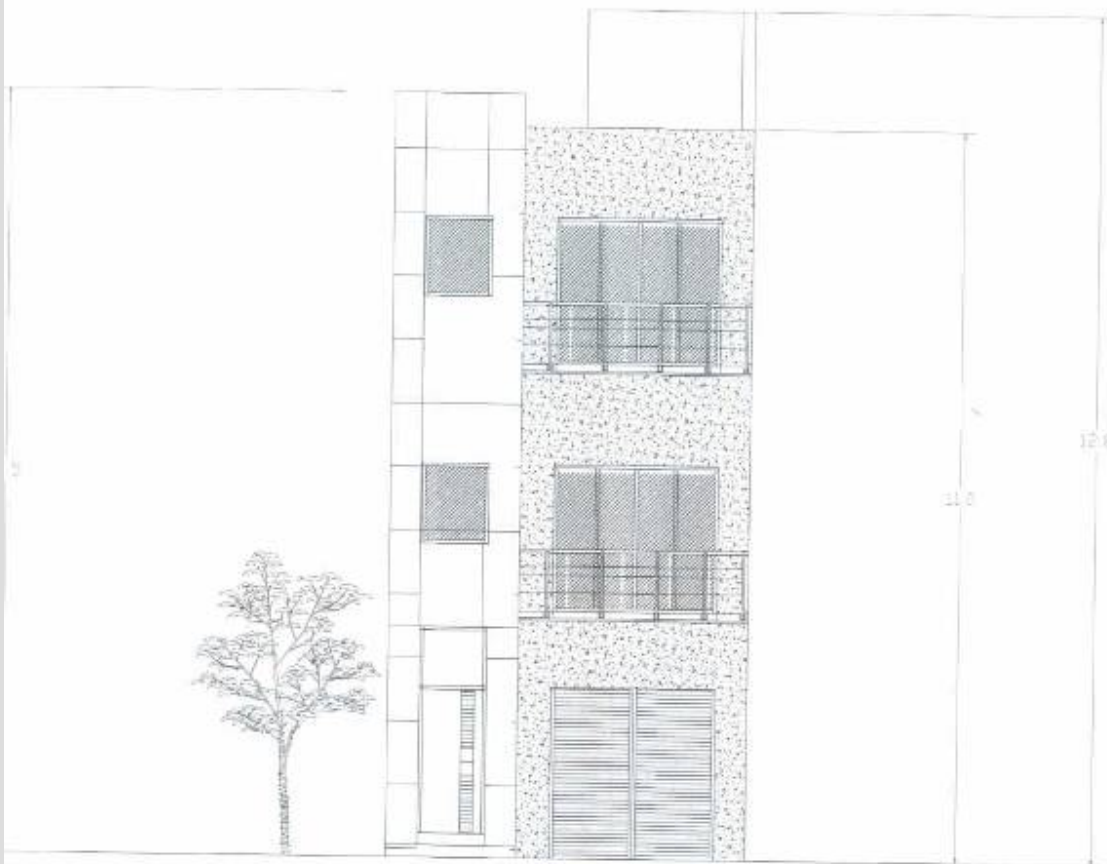
Corte  
 Escala: 1:50



**REMODELACION**

Corte  
 Escala: 1:50





**REMODELACION**

Fachada





FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2



FOTOGRAFIA 3





FOTOGRAFIA 4



FOTOGRAFIA 6



FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 7







FOTOGRAFIA 8



FOTOGRAFIA 10



FOTOGRAFIA 9



FOTOGRAFIA 11





FOTOGRAFIA 12



FOTOGRAFIA 14

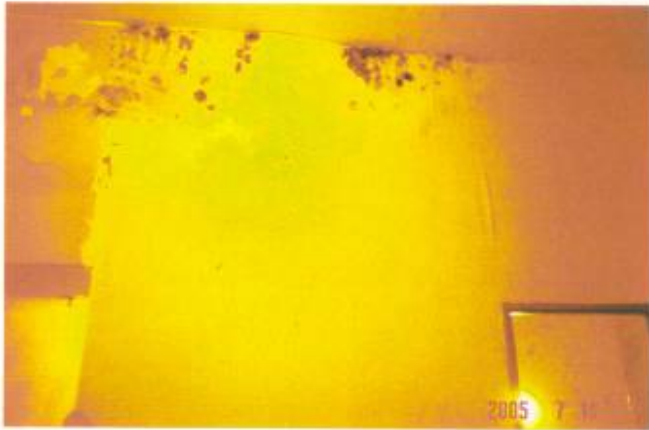


FOTOGRAFIA 13



FOTOGRAFIA 15





FOTOGRAFIA 16



FOTOGRAFIA 17



FOTOGRAFIA 18



FOTOGRAFIA 19





FOTOGRAFIA 20



FOTOGRAFIA 21



FOTOGRAFIA 22



El dictamen estructural menciona brevemente las instalaciones y confirma que están en uso y funcionando pero mi proyecto de remodelación modificaba todo el orden existente hasta ese momento y además, no me parecía conveniente dejarlas en las condiciones en que se encontraban especialmente por la edad de las mismas, era incongruente poner nuevos acabados en muros que podrían presentar fugas pronto o juntar cables nuevos con viejos por lo que tomé la decisión de renovar todas las instalaciones existentes: eléctrica, sanitaria, hidráulica, gas y telefonía para ofrecer una casa en óptimas condiciones de habitabilidad y durabilidad.

Además, de acuerdo a los cambios espaciales, se hizo evidente el costo que generarían los nuevos castillos, columnas, travesaños, muros de panel para la ampliación, etc.

Para saber el costo aproximado de la remodelación de la casa, hice un presupuesto (ver presupuesto base) sobre el que podría trabajar e incluir los conceptos extraordinarios que se presentaran durante la obra, dicho presupuesto salió en \$ 481,961.31 (cuatrocientos ochenta y un mil novecientos sesenta y un pesos 31/100 M.N.) y fue hecho en marzo del 2005.

El costo de la remodelación no fue entonces como se pensaba en un principio, el 35% correspondiente a acabados (ver valor aproximado futuro) equivalente a \$241,500.00 (doscientos cuarenta y un mil quinientos pesos 00/100 M.N.) pues también se presupuestaron instalaciones y estructura por lo que el valor de venta se incrementa también.



Mexico, D.F. A 02 Marzo de 2004

Lic. Fernando Alarcón Urueta  
 Presente

Por este medio nos permitimos presentarle la propuesta económica con respecto a la remodelación de la casa ubicada en Rodrigo Cifuentes no. 10. Col. Mixcoac.

Proyecto de Instalaciones				
Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total
01 Planos electricos. Incluyen: calculo, diagrama unifilar, cuadro de cargas y planos.	Lote	1.00	\$4,876.00	\$4,876.00
02 Planos hidraulicos. Incluyen: memoria de calculo y planos.	Lote	1.00	\$2,410.00	\$2,410.00
03 Planos sanitarios. Incluyen: memoria de calculo y planos	Lote	1.00	\$1,435.00	\$1,435.00
<b>Subtotal</b>				<b>\$8,721.00</b>
Preliminares				
Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total
04 Demolición de yeso en mal estado. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	206.94	\$38.40	\$7,946.50
05 Retiro de falso plafón sin recuperación. Incluye: montenes, placas de tablaroca, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	8.01	\$18.00	\$144.18
06 Retiro de falso plafón con recuperación de montenes. Incluye: placas de tablaroca, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	19.23	\$21.60	\$415.37
07 Retiro de ventanas de herrería y vidrios sin recuperación. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	6.00	\$84.00	\$504.00
08 Retiro de puertas de herrería y vidrios sin recuperación. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	3.00	\$96.00	\$288.00
09 Retiro de puertas de madera de persiana. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$96.00	\$192.00
10 Retiro de marcos de puertas de madera. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	7.00	\$60.00	\$420.00
11 Retiro de closets de madera. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	3.00	\$180.00	\$540.00
12 Retiro de alfombra existente en recámara de 2o. Nivel. Incluye: Bajoalfombra, bastidor, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	7.46	\$12.00	\$89.52
13 Retiro de loseta y azulejo existente en zona de cocina. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	12.00	\$51.60	\$619.20
14 Desmontaje de muebles de baño (lavabo y W.C. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	4.00	\$84.00	\$336.00

15 Cancelacion temporal de salidas hidraulicas. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	6.00	\$60.00	\$360.00
16 Cancelacion de salidas de gas. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$60.00	\$120.00
17 Retiro de loseta y azulejo existente en zona de baño de 2o. Nivel. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	16.16	\$51.60	\$833.86
18 Demolición de escalera de 1er. A 2o. Nivel. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$720.00	\$720.00
19 Desmontaje de techo de lámina en patio de iluminación. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$234.00	\$234.00
20 Desmontaje de calentador con posible recuperacion. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$120.00	\$120.00
21 Retiro de tapiz. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	1.00	\$120.00	\$120.00
22 Retiro de duela. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	5.28	\$56.40	\$297.79
23 Retiro de anaquel en 3er. Piso. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$180.00	\$180.00
24 Retiro de cortineros. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	1.00	\$60.00	\$60.00
25 Retiro de zoclo. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	68.60	\$20.40	\$1,399.44
26 Retiro de accesorios de baño. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	1.00	\$120.00	\$120.00
27 Retiro de regadera y manerales. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	1.00	\$96.00	\$96.00
28 Desmantelamiento de protecciones de ventanas. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$84.00	\$84.00
29 Demolicion de charola sanitaria en P.B. de altura de 0.20 m en baño. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	1.86	\$96.00	\$178.56
30 Demolicion de muros de 0.40 mts. De ancho. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	27.05	\$114.00	\$3,083.70
31 Demolicion de muros de 0.20 mts. De ancho. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	14.94	\$90.00	\$1,344.60
32 Escarificación de muros para escalera y alacenas. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m3	4.11	\$66.00	\$271.26
33 Demolición de muros para vanos. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m3	4.70	\$90.00	\$423.00
34 Demolicion de cornisa de tabique en fachada. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	5.70	\$78.00	\$444.60



35	Demolicion de aplanado en mal estado en fachada. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	26.93	\$48.10	\$1,295.33
36	Demolicion de firme y losa para reubicacion de salidas hidrosanitarias en baño de segundo nivel. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	3.83	\$84.00	\$321.72
37	Demolicion de muro inclinado en escalera. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$168.00	\$168.00
38	Desmontaje y retiro de tinaco existente. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$120.00	\$120.00
39	Cancelación de bajadas de aguas negras y pluviales. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$120.00	\$240.00
40	Fabricación de tapiales. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	1.00	\$871.20	\$871.20
41	Apuntalamiento de muros, losas y trabes. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	1.00	\$1,020.00	\$1,020.00
42	Suministro de andamios. Incluye: armado, desarmado, flete, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	1.00	\$1,020.00	\$1,020.00

**Subtotal** \$27,041.83

**Refuerzo estructural y ampliación**

Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total
43 Fabricación de castillos de refuerzo de concreto armado. Dimensiones: 0.15 x 0.15 mts. Armado: con 4 varillas de 3/8 y Estribos del número 3 (alambón) a cada 15 cms. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	29.65	\$167.40	\$4,963.41
44 Fabricación de columnas de refuerzo de concreto armado. Dimensiones: 0.20 x 0.20 mts. Armado: 4 varillas de 3/8 y Estribos del número 3 (alambón) a cada 15 cms. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	20.40	\$354.00	\$7,221.60
45 Fabricación de cadenas de cerramiento de concreto armado. Dimensiones: 0.20 de base por 0.30 de peralte. Armado: 4 varillas de 3/8 y Estribos del número 3 (alambón) a cada 15 cms. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	12.55	\$410.40	\$5,150.52
46 Fabricación de trabe de refuerzo de concreto armado. Dimensiones: 0.20 de base por 0.30 de peralte. Armado: 4 varillas de 3/8 y Estribos del número 3 (alambón) a cada 15 cms. Incluye: mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	19.75	\$410.40	\$8,105.40
47 Fabricación de losa de concreto armado con parrilla simple, varilla 3/8 a cada 10 cms. con vitrobloc para estudio. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	2.84	\$624.00	\$1,772.16
48 Fabricación de losa de concreto armado con parrilla simple, varilla 3/8 a cada 10 cms. Para área de escalera de caracol. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	2.18	\$384.00	\$837.12

49	Fabricación de entrepiso a base de lámina galvak y capa de compresión de concreto. Peralte: 5 cms. y armado con malla electrosoldada 6-6 10-10. en área de comedor y cocineta. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	16.34	\$390.00	\$6,372.60
50	Fabricación de muros de Panel W. Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	147.69	\$432.00	\$63,802.08
51	Fabricación de losa de Panel W. Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	15.47	\$456.00	\$7,054.32
52	Suministro y colocación de castillos de 15 x 15 cms como refuerzos para cruce de muros de Panel W. Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	19.40	\$167.40	\$3,247.56
53	Fabricación de techo sobre terrazas con Panel W. Incluye: traslape, transportación, montaje, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	1.60	\$456.00	\$729.60
54	Fabricación de losa de concreto armado con parrilla simple, varilla 3/8 a cada 10 cms. para terrazas. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	3.20	\$384.00	\$1,228.80
55	Fabricación de tapas para vanos con Panel W. Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	1.00	\$432.00	\$432.00

**Total** \$110,917.17

**Albañilería**

Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total
56 Suministro y colocación de aplanado cemento arena en fachada de 2.5 a 3 cms de espesor promedio. Incluye: mano de obra, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	25.30	\$78.00	\$1,973.40
57 Suministro y colocación de aplanado cemento arena en cubo de iluminación de 2.5 a 3 cms de espesor promedio. Incluye: mano de obra, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	47.67	\$78.00	\$3,718.26
58 Suministro y colocación de aplanado cemento arena en estacionamiento de 2.5 a 3 cms de espesor promedio. Incluye: mano de obra, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	34.40	\$78.00	\$2,683.20
59 Suministro y colocación de yeso a plomo y regla de 1.5 cms de espesor promedio en P.B. Incluye: mano de obra, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	49.54	\$78.00	\$3,864.12
60 Suministro y colocación de yeso a plomo y regla de 1.5 cms de espesor promedio en 1er. Nivel. Incluye: mano de obra, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	69.15	\$78.00	\$5,393.70
61 Suministro y colocación de yeso a plomo y regla de 1.5 cms de espesor promedio en 2o. Nivel. Incluye: mano de obra, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	89.25	\$78.00	\$6,961.50
62 Suministro y colocación de yeso a plomo y regla de 1.5 cms de espesor promedio en 3er. Nivel. Incluye: mano de obra, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	36.05	\$78.00	\$2,811.90
63 Fabricación de boquilla a base cemento arena. Incluye: reglas, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	155.69	\$62.40	\$9,715.06
65 Fabricación de firme de 0.10 mts a base de malla electrosolda y concreto f'c= 100 kg/cm2 para banos 2o. Nivel. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	3.83	\$202.80	\$776.72



68	Fabricación de sardinel para baño de 0.10 cms de altura forrado con la loseta del piso. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	2.10	\$168.00	\$352.80
69	Fabricación de banqueta para recibir cocina integral a base de concreto dimensiones de 0.50 cms. de ancho x 0.10 cms. de alto. Incluye: cimbrado, descimbrado, mano de obra, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	1.95	\$202.80	\$395.46
70	Suministro y fabricación de chaflán a base de mortero cemento arena prop. 1:5. Incluye: materiales, elevaciones, acarreo, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	16.70	\$54.00	\$901.80
71	Acarreo y elevación de material, equipo y herramienta. Incluye: malacate, material, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Lote	1.00	\$360.00	\$360.00
72	Fabricación de repisones de 0.50 x 0.30. De panel W. Incluye: material, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	3.00	\$90.00	\$270.00
73	Fabricación de boquilla a base cemento arena. Incluye: reglas, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	9.50	\$62.40	\$592.80
74	Fabricación de murete de panel w para recibir domo. Incluye: reglas, material, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	1.28	\$438.00	\$560.64
<b>Subtotal</b>					\$43,858.94
<b>Plafones</b>					
<b>Concepto</b>					
75	Suministro y colocación de plafón. Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	29.07	\$204.00	\$5,930.28
<b>Subtotal</b>					\$5,930.28
<b>Aluminio</b>					
<b>Concepto</b>					
76	Suministro y colocación de puerta de aluminio natural para azotea. Dimensiones: 2.20 x 0.80 cms. Incluye: Vidrio, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$2,860.00	\$2,860.00
77	Suministro y colocación de ventana de aluminio natural para azotea. Dimensiones: 0.90 x 1.20 cms. Incluye: Vidrio, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$960.00	\$960.00
78	Suministro y colocación de cancel de aluminio natural para terraza. Dimensiones: 2.20 x 2.60 cms. Incluye: Vidrio, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	2.00	\$4,740.00	\$9,480.00
79	Suministro y colocación de ventana de aluminio natural en fachada. Dimensiones: 1.00 x 1.10 cms. Incluye: Vidrio, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	2.00	\$960.00	\$1,920.00

80	Suministro y colocación de cancel de aluminio natural en estancia. Medidas: 1.30 x 2.20. Incluye: Material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$2,400.00	\$2,400.00
81	Suministro y colocación de cancel de aluminio natural en estancia. Medidas: 1.80 x 2.20. Incluye: Material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$3,240.00	\$3,240.00
82	Suministro y colocación de ventana de aluminio natural en baño P.B. Dimensiones: 0.5 x 0.5. Incluye: Material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$480.00	\$480.00
83	Suministro y colocación de ventana de aluminio natural en baño 2o. Nivel. Dimensiones: 1.20 x 0.50. Incluye: Material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$720.00	\$720.00
84	Suministro y colocación de ventana de aluminio natural en recámara 1 de 2o. Nivel. Dimensiones: 1.80 x 1.20. Incluye: Material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$1,800.00	\$1,800.00
85	Suministro y colocación de cancel de aluminio natural en estudio. Dimensiones: 2.65 x 2.20. Incluye: Material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$4,680.00	\$4,680.00
86	Suministro y colocación de domo tipo burbuja de aluminio natural para escalera. Dimensiones: 1.60 x 1.60. Incluye: Material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$1,080.00	\$1,080.00

**Subtotal** \$29,620.00

**Herrería**

**Concepto** **unidad** **cantidad** **Precio unitario** **Total**

87	Fabricación de base para tinaco a base de perfiles de herrería en diagonal sobre muros de panel. Incluye: aplanado fino cemento arena, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$840.00	\$840.00
88	Suministro y fabricación de escaleras de caracol de acuerdo a diseño. Incluye: barandal, transportación, montaje, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$18,480.00	\$18,480.00
89	Suministro y colocación de barandal de herrería en terrazas a una altura de 0.90 mts de acuerdo a diseño. Incluye: primer, pintura automotiva, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	7.50	\$1,014.00	\$7,605.00
90	Fabricación de puerta de acceso principal. Dimensiones 0.9 x 3.10 mts Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$3,980.00	\$3,980.00
91	Fabricación de puerta de cochera de dos hojas. Dimensiones: 2.60 x 2.50 mts. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$8,500.00	\$8,500.00

**Subtotal** \$39,405.00

**Acabados**

**Concepto** **unidad** **cantidad** **Precio unitario** **Total**

92	Suministro y colocación de piedra espuma mod. Gris en fachada principal. Incluye: protección de área, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	26.65	\$225.60	\$6,012.24
----	---	----	-------	----------	------------





93	Suministro y aplicación de pintura vinilica Mca. Comex color a escoger a dos manos en muros. Incluye: protección de area, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	461.12	\$38.22	\$17,624.01	105	Suministro y colocacion de azulejo interceramic en muros de baño comun de 2o. Nivel mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecucion.	m2	8.74	\$199.80	\$1,746.25
94	Suministro y aplicación de pintura vinilica Mca. Comex color a escoger a dos manos en plafones. Incluye: protección de area, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	116.11	\$38.22	\$4,437.72	106	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en baño comun de 2o. Nivel mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	2.60	\$55.20	\$143.52
95	Suministro y aplicación de pintura vinilica Mca. Comex color a escoger a dos manos en fachada. Incluye: protección de area, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	25.30	\$38.22	\$966.97	107	Suministro y colocacion de loseta interceramic en roof garden mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	27.01	\$220.20	\$5,947.60
96	Suministro y colocación de alfombra marca luxor mohawk o similar en recámara principal. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	18.20	\$84.00	\$1,528.80	108	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en roof garden mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	23.45	\$57.60	\$1,350.72
97	Suministro y colocación de alfombra marca luxor mohawk o similar en recámara 1. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	8.26	\$84.00	\$693.84	109	Suministro y colocacion de loseta interceramic en cuarto de lavado mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	4.76	\$188.40	\$896.78
98	Suministro y colocación de alfombra marca luxor mohawk o similar en estudio. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	11.60	\$84.00	\$974.40	110	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en cuarto de lavado mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	8.95	\$46.80	\$418.86
99	Suministro y colocación de piso laminado. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	26.90	\$222.00	\$5,971.80	111	Suministro y colocacion de loseta interceramic en escalera mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	11.87	\$386.40	\$4,586.57
100	Suministro y colocacion de loseta interceramic en muros de cocina mod. color, dimensiones de x cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	1.08	\$205.20	\$221.62	112	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en escalera mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	17.64	\$55.20	\$973.73
101	Suministro y colocacion de loseta interceramic en piso de baño P.B. mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	3.19	\$210.00	\$669.90	113	Suministro y colocacion de loseta interceramic en circulaciones mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	9.21	\$220.20	\$2,028.04
102	Suministro y colocacion de azulejo interceramic en muros de baño P.B. mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	9.87	\$199.80	\$1,972.03	114	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en circulaciones mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	10.40	\$49.80	\$517.92
103	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en baño de P.B. mod. color, dimensiones de 10 x 10 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	3.10	\$55.20	\$171.12						
104	Suministro y colocacion de loseta interceramic en piso de baño comun de 2o. Nivel mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	4.33	\$210.00	\$909.30						



115	Suministro y colocacion de loseta interceramic en patio de iluminacion mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecucion.	m2	2.84	\$220.20	\$625.37
116	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en patio de iluminacion mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecucion.	MI	4.30	\$49.80	\$214.14
117	Suministro y colocacion de loseta interceramic en terrazas mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecucion.	m2	3.20	\$220.20	\$704.64
118	Suministro y colocacion de loseta interceramic en estacionamiento mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecucion.	M2	15.58	\$188.40	\$2,935.27
119	Suministro y colocacion de zoclo de loseta interceramic en estacionamiento mod. color, dimensiones de 30 x 30 cms, incluye: Picado, preparacion de la superficie, cemento crest blanco, junteado con juntex similar, cortes, materiales, herramientas, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecucion.	MI	13.60	\$45.00	\$612.00
<b>Subtotal</b>					<b>\$65,855.15</b>
<b>Carpinteria</b>					
		<b>unidad</b>	<b>cantidad</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Total</b>
121	Fabricación de cocina integral en forma de L de conglomerado y cubierta de granito. Dimensiones: 1.80 x 1.10 cms. Incluye: recubrimiento blanco en las dos caras, chapeados con chapacinta pegada en caliente, correderas metálicas ambaleras, bisagras importadas de cierre automático y entrepaños ajustables a varias alturas, cubierta en laminado plastico melaminico, estufa, fregadero en acero inoxidable, campana para isla, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$24,000.00	\$24,000.00
122	Fabricación de mueble para horno de microondas, horno, utensillos de cocina, etc de conglomerado. Dimensiones: .70 x 2.60 (h) x 0.40 (profundidad)mts. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$0.00	\$0.00
123	Fabricación de alacena hecha de conglomerado. Dimensiones: .70 x 1.0 (h) x 0.35 (profundidad)mts. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$0.00	\$0.00
124	Fabricación de base para lavabo en madera de pino, entintada y barnizada con espacio para guardado. Incluye: OVALINmaterial, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$4,798.80	\$4,798.80
125	Fabricacion de puertas de intercomunicacion de madera. Dimensiones 0.80 x 2.20 Incluye: raspado, entintado, barnizado, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	6.00	\$3,420.00	\$20,520.00



126	Fabricación de closet dimensiones de 1.70 x 2.40 a base de novopan en interiores y puertas de madera de bastidor de pino y triplay de caobilla para recamara. Incluye: preparación de la superficie, laca color Wengue , jaladeras, riel, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$9,000.00	\$9,000.00
127	Fabricación de closet dimensiones de 3.50 x 2.40 en forma de L a base de novopan en interiores y puertas de madera de bastidor de pino y triplay de caobilla para recamara. Incluye: preparación de la superficie, laca color Wengue , jaladeras, riel, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$16,200.00	\$16,200.00
<b>Subtotal</b>					<b>\$74,518.80</b>
<b>Tablaroca</b>					
		<b>unidad</b>	<b>cantidad</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Total</b>
128	Suministro y colocación de muro a base de bastidor metalico y placas de tablaroca a una cara. Dimensiones: x . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	19.11	\$250.80	\$4,792.79
129	Suministro y colocación de muro a base de bastidor metalico y placas de tablaroca a dos caras. Dimensiones: x . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	8.31	\$210.00	\$1,745.10
<b>Subtotal</b>					<b>\$6,537.89</b>
<b>Instalacion Hidraulica</b>					
		<b>unidad</b>	<b>cantidad</b>	<b>Precio unitario</b>	<b>Total</b>
130	Salida hidraulica con tuberia de cobre. Incluye: conexiones, materiales, instalación, mano de obra, pruebas, equipo y herramienta.	pza	9.00	\$456.00	\$4,104.00
131	Suministro y colocacion de W.C. marca: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$842.40	\$1,684.80
132	Suministro y colocación de mezcladora para fregadero linea optima Mca. Helvex Mod. HM-37 cromado. Incluye: manerales, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$279.60	\$279.60
133	Suministro y colocación de contracransta para fregadero Mca. Helvex Mod. H-8801. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	1.00	\$48.30	\$48.30
133	Suministro y colocación de cespól. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	4.00	\$49.84	\$199.34
134	Suministro y colocacion de accesorios para bano marca: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	2.00	\$720.00	\$1,440.00
134	Suministro y colocacion de jabonera para bano marca: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	lote	2.00	\$288.00	\$576.00
135	Suministro y colocacion de mezcladora para lavabo marca NEVIS: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$223.20	\$446.40
136	Suministro y colocacion de ensambles y manerales para regadera marca: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$147.60	\$295.20
137	Suministro y colocacion de regadera marca Helvex: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$214.80	\$429.60

138	Suministro y colocacion de Tinaco de 1000 lts. cubicos marca: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$2,178.00	\$2,178.00
139	Suministro y colocacion de cisterna de 2800 lts. cubicos marca: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$6,072.00	\$6,072.00
140	Suministro y colocacion de lavadero marca: modelo: Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$0.00	\$0.00
141	Bajadas de agua fría . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	2.00	\$840.00	\$1,680.00
142	Bajadas de agua caliente. Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	ml	1.00	\$840.00	\$840.00
<b>Subtotal</b>					\$20,273.24
<b>Instalacion Sanitaria</b>					
<b>Concepto</b>					
143	Salida sanitaria con tubería de pvc, incluye: conexiones, materiales, instalación, mano de obra, pruebas, equipo y herramienta.	pza	12.00	\$456.00	\$5,472.00
145	Suministro y colocación de lavabo marca jazmín. Incluye: transportación, montaje, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$680.40	\$680.40
146	Suministro y colocación de espejo para baño. Incluye: transportación, montaje, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$238.80	\$238.80
147	Bajadas de aguas negras . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	2.00	\$840.00	\$1,680.00
148	Coladeras de pretil . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	3.00	\$0.00	\$0.00
<b>Subtotal</b>					\$8,071.20
<b>Instalacion Electrica</b>					
<b>Concepto</b>					
150	Salida eléctrica para apagador. Incluye: cableado, chalupa, pruebas, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	24.00	\$349.80	\$8,395.20
151	Salida eléctrica para contacto. Incluye: cableado, chalupa, pruebas, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	25.00	\$330.00	\$8,250.00
152	Suministro y colocación de mecanismo, tapa y chasis para contacto Mca. Simon Serie 25 color blanco. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	25.00	\$60.00	\$1,500.00
153	Suministro y colocación de mecanismo, tapa y chasis para apagador sencillo. Mca. Simon Serie 25 color blanco. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Pza	24.00	\$60.00	\$1,440.00
154	Suministro e instalación de centro de distribución 120/220 v. Mca. square'd, con interruptores ,incluye: cargas, descargas, acarrees, elevaciones, colocacion, conexion de cableado, peinado de cables dentro de tablero, material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalacion.	Pza	1.00	\$540.00	\$540.00
<b>Subtotal</b>					\$20,125.20
<b>Instalacion de Gas</b>					
<b>Concepto</b>					



155	Suministro y colocacion de calentador marca: modelo: . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Lote	1.00	\$2,280.00	\$2,280.00
156	Suministro y colocacion de tanque estacionario marca: modelo: . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$5,100.00	\$5,100.00
156	Suministro y colocacion de toma de línea de llenado: . Incluye: material, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.00	\$2,880.00	\$2,880.00

**Subtotal** \$10,260.00

<b>Impermeabilizante</b>					
Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total	
156	Suministro y aplicación de manto prefabricado Mca. Duraply de 4.0 mm o similar gravilla roja poliester para azotea. Incluye primer. Garantia de 8 años por escrito.	M2	10.20	\$108.00	\$1,101.60
157	Suministro y aplicación de manto prefabricado Mca. Duraply de 4.0 mm o similar gravilla roja poliester para colinadancia. Incluye primer. Garantia de 8 años por escrito.	M2	8.00	\$108.00	\$864.00

**Subtotal** \$1,101.60

<b>Telefonia y T.V</b>					
Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total	
161	Suministro e instalación de cable telefonico multipar. Incluye: material, mano de obra, herramienta, cortes, cargas, descargas, elevaciones a cualquier nivel, materiales de consumo menor y todo lo necesario para su correcta instalacion.	MI	40.00	\$15.10	\$604.00
162	suministro e instalacion de tapa y chasis para una unidad de salida telefonica, color blanco mca. leviton ; incluye: montaje, material, herramienta, mano de obra y lo necesario para su correcta instalacion	Pza	4.00	\$60.00	\$240.00

**Subtotal** \$844.00

<b>Limpiezas</b>					
Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total	
164	Limpieza gruesa durante la obra. Incluye: mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Lote	1.00	\$3,600.00	\$3,600.00
165	Limpieza final para entrega de obra. Incluye: mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Lote	1.00	\$960.00	\$960.00
166	Acarreo de escombros.	Lote	4.00	\$1,080.00	\$4,320.00

**Subtotal** \$8,880.00

**Total** \$481,961.31

- A) La vigencia del presupuesto es de 11 días; despues de este periodo, el precio esta sujeto a cambio.
- B) El primer presupuesto y en su caso proyecto, son cortesia de ARQTE pero las subsecuentes correcciones de proyecto y presupuesto generaran un costo.
- C) Se realizará la supervisión de los trabajos durante la duración de los mismos.
- D) En caso de requerir factura se aumentará el IVA.
- E) El presupuesto no incluye Proyecto ejecutivo, gestorias y tramites/licencias.
- E) Condiciones de pago: 50% de anticipo al inicio y el restante por medio de estimaciones con respecto a programa de obra.

Sin mas por el momento aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo y en espera de su pronta respuesta quedo de usted para cualquier duda o aclaración.

**Atentamente**

\_\_\_\_\_  
Arq. Fabián René Luna Alejo  
**Vc. Bc. ARQTE ARQUITECTOS**

\_\_\_\_\_  
Lic. Sergio Alarcón Urueta  
**Vc. Bc. CLIENTE**

\_\_\_\_\_  
Arq. Ricardo A. Mendoza Garcia G.  
**Vc. Bc. ARQTE ARQUITECTOS**



## REPORTE PROFESIONAL

### 2.2. Presentación del negocio inmobiliario a posibles inversionistas.

Para mantener a los posibles inversionistas interesados en el proyecto, tenía que transmitirles la buena opción que resulta la construcción como inversión, después de investigar varias opciones posibles para invertir dinero, elaboré un documento para promocionar el negocio inmobiliario.

El documento que se les entregó a los posibles inversionistas estaba dividido en 2 partes:

#### Análisis de inversiones. Método de inversión ARQTE.

El método de inversión ARQTE (ver método de inversión ARQTE), es el resultado de mucha investigación, estuvieron involucrados en el resultado final un asesor de inversiones GBM (casa de bolsa) y mi notario para la parte legal referente a los contratos. El documento es una introducción a diferentes formas de inversión, las ventajas de invertir en construcción y la explicación del método mediante el cual se invertiría con ARQTE: contratos, plazos, etc.

La realidad es que los bancos ofrecen un rédito anual bastante bajo, entre un 1 ó 2 %. La ganancia que se ofrece en las sociedades de inversión es alta en teoría pero mientras decidía que hacer con mi capital, lo puse en una de estas sociedades y me enteré del rendimiento real; mi corredora me ofreció un rendimiento anual del 15 % pero nunca lo obtuve, lo más que gané fue un 2.5% sobre el capital. Otra opción, también muy arriesgada era invertir en la bolsa de valores, se ofrece un rendimiento de hasta el 30% pero con muchísimo riesgo, incluso puede perderse toda la inversión.

Mientras investigaba, noté que era un buen argumento de venta la seguridad que ofrece invertir en construcción pues aunque se devalúe el peso, el inmueble está ahí y su valor sube, además da un buen margen de ganancia, al menos un 10% sobre el capital invertido.

El método de inversión ARQTE fue escrito para que fuera comprensible a todos los posibles inversionistas y se les presentó a cada uno para que se interesaran más.

#### Presentación de la casa Cifuentes.

La idea fue presentar la casa como una gran posibilidad de inversión y su viabilidad; para esto, se les presentaron imágenes de la casa en sus condiciones originales, un posible acomodo de espacios mediante planos del anteproyecto y una comparativa de propiedades de la zona para determinar un costo por metro cuadrado aproximado (ver presentación de la casa Cifuentes).





## **INTRODUCCIÓN**

**¿CÓMO INVIERTO MI DINERO?,**

**¿QUÉ OPCIONES HAY PARA INCREMENTAR MI PATRIMONIO?**

**¿CÓMO LOGRAR UNA INVERSIÓN SEGURA?**

**¿ES MEJOR MANTENER MI DINERO EN EL BANCO O INVERTIRLO EN UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN?**

**¿QUÉ ES UNA SOCIEDAD DE INVERSIÓN?**

ESTAS Y MUCHAS OTRAS PREGUNTAS SE HACEN CUANDO SE DESEA MANTENER E INCREMENTAR NUESTRO PATRIMONIO. ES UNA DECISIÓN DIFÍCIL Y HAY QUE CONOCER LAS OPCIONES.

LOS BANCOS Y LAS SOCIEDADES DE INVERSIÓN EN CASAS DE BOLSA OFRECEN PORCENTAJES DE GANANCIA QUE NUNCA SE CUMPLEN FOMENTANDO FALSAS EXPECTATIVAS A SUS CLIENTES, LO QUE SE TRADUCE EN UNA FALTA DE CREDIBILIDAD.

ARQTE ARQUITECTOS SE PRESENTA COMO OTRA OPCIÓN. CREEMOS EN LA VIABILIDAD DE NUESTRO SISTEMA DE INVERSIÓN Y OFRECEMOS UNA MANERA TANGIBLE DE VER CRECER SU PATRIMONIO EN LA FORMA DE UNA CONSTRUCCIÓN.

EL MONTO INVERTIDO ESTA PRESENTE EN FORMA FÍSICA, LA CONSTRUCCIÓN EN LA QUE USTED INVIERTE SIEMPRE ESTARÁ AHÍ, VISIBLE, PARA ASEGURAR NUESTRA TRANSPARENCIA.

LA CONSTRUCCIÓN EN MEXICO HA TENIDO EN LOS ULTIMOS TIEMPOS UN CRECIMIENTO IMPRESIONANTE YA QUE ES UNA FORMA SEGURA DE INVERTIR. SIN EMBARGO, ES UN NEGOCIO QUE LAS GRANDES CONSTRUCTORAS HAN MONOPOLIZADO Y QUE NOSOTROS HEMOS DECIDIDO COMPARTIR CON LOS INVERSIONISTAS INTERESADOS.

LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN TIENE VARIANTES: OBRA NUEVA, INMUEBLES REUTILIZABLES TALES COMO CASAS DIVISIBLES EN DEPARTAMENTOS, CASAS EN MALAS CONDICIONES QUE SE PUEDAN REMODELAR Y VENDER, ETC.



## **OBJETIVO**

NUESTRO OBJETIVO ES CONSTRUIR RELACIONES DE CONFIANZA Y A LARGO PLAZO CON NUESTROS CLIENTES. EN CADA PROYECTO QUE SE INVOLUCRAN SE LES CONCEBE COMO SOCIOS Y PARTE ESENCIAL DE NUESTRA EMPRESA.

PARA GANAR LA CONFIANZA DE NUESTROS CLIENTES, OFRECEMOS:

- SEGURIDAD TOTAL PONIENDO COMO GARANTIA LA CONSTRUCCIÓN EN QUE SE INVIERTE.
- TRANSPARENCIA EN EL PLAN DE INVERSIÓN.
- CONTRATOS RATIFICADOS POR NOTARIO PARA ASEGURAR LA RESPETABILIDAD DE NUESTRA EMPRESA.
- LA CONSIDERACIÓN DE TODOS LOS PANORAMAS POSIBLES Y SUS VARIABLES PARA ASEGURAR SU INVERSIÓN.

## **MÉTODO DE INVERSIÓN**

EL METODO DE INVERSIÓN ARQTE ES FÁCILMENTE EXPLICABLE:

ETAPA 1: ARQTE ARQUITECTOS HACE UN ESTUDIO PRELIMINAR DE LA INVERSIÓN A OFERTAR. ESTE ES UN PROCESO MEDIANTE EL CUAL SE DESCARTAN POSIBILIDADES HASTA OBTENER LA MEJOR OPCIÓN Y SE EVALÚAN TODOS LOS ASPECTOS NECESARIOS PARA DARLE CREDIBILIDAD AL PROYECTO.

ETAPA 2: SE LES PRESENTA LA IDEA A PROBABLES INVERSIONISTAS PARA QUE SE UNAN A NUESTRO PLAN DE NEGOCIOS INFORMÁNDOLES SOBRE EL PORCENTAJE ESTIMADO DE GANANCIA, TIEMPO PROBABLE PARA EL RETORNO DE LA INVERSIÓN, ETC.

ETAPA 3: PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL GRUPO DE INVERSIONISTAS, SE FIRMA UN CONTRATO RATIFICADO POR NOTARIO EN EL QUE SE COMPROMETEN A INVERTIR EN EL PROYECTO EN UNA FECHA ESPECÍFICA Y CON EL PLAN DE ARQTE ARQUITECTOS DANDO UN ANTICIPO DEL 15% SOBRE EL MONTO A INVERTIR. EN CASO DE NO CUMPLIR CON LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO EN EL PLAZO ACORDADO HABRÁ UNA PENALIZACIÓN DEL 20% SOBRE EL ANTICIPO Y SE REPROGRAMARÁN LAS FECHAS ACORDADAS, MANTENIENDO INFORMADOS A LOS INVERSIONISTAS MIENTRAS SE CONSOLIDA DE NUEVO EL GRUPO.

ETAPA 4: SE HACE LA COMPRA DEL INMUEBLE EN RÉGIMEN DE COPROPIEDAD A NOMBRE DE LOS INVOLUCRADOS ESPECIFICANDO EL PORCENTAJE INVERTIDO DE CADA UNO.

ETAPA 5: EL TIEMPO PARA EL RETORNO DE LA INVERSIÓN EMPEZARÁ A CORRER A PARTIR DE QUE SE LIQUIDE LA PROPIEDAD Y SE ENTREGUEN LAS LLAVES.

ETAPA 6: ARQTE ARQUITECTOS SE HACE CARGO DE LA REMODELACIÓN CONFORME A LO QUE LE CONVenga MÁS A LA CONSTRUCCIÓN PARA CONVERTIRLA EN UN OBJETO CON MAYOR DEMANDA.

ETAPA 7: ARQTE ARQUITECTOS PROMOCIONARÁ LA VENTA DEL INMUEBLE A TRAVÉS DE MEDIOS IMPRESOS, INTERNET, ETC. RECIBIENDO POR ELLO UN PORCENTAJE PROPORCIONAL DEL 8% DE LA VENTA. LA PROMOCIÓN DEL INMUEBLE EMPEZARÁ ANTES DEL TÉRMINO DE LA OBRA MEDIANTE EL MÉTODO DE PREVENTA.

ETAPA 8: AL REALIZAR LA VENTA DEL INMUEBLE, TENDRÁN QUE PRESENTARSE TODOS LOS INVERSIONISTAS PARA LA FIRMA CON EL NOTARIO, SE REPARTIRÁ LA INVERSIÓN ORIGINAL A CADA INVERSIONISTA MÁS EL PORCENTAJE ACORDADO DE GANANCIA Y SE DARÁ POR TERMINADO EL CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES FIRMADO CON NOSOTROS POR ESE PROYECTO.

Nota: En caso de no venderse la propiedad en el período estipulado, se les da a los inversionistas la opción de escoger otra inmobiliaria.

---

Bahía de Corrientes No. 78 Col. Verónica Anzures.  
Tel / Fax: 28 76 79 56 Cel. 044 55 23 00 32 31  
[arqte\\_arquitectos@hotmail.com](mailto:arqte_arquitectos@hotmail.com)  
<http://groups.msn.com/arqtemexico>





## PROYECTO: CASA HABITACIÓN – REMODELACIÓN Y VENTA MIXCOAC



### DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.

SE TRATA DE UNA CASA DE TRES NIVELES SIN ESTACIONAMIENTO CON 46 M2 DE TERRENO Y 126 M2 DE CONSTRUCCIÓN UBICADA AL FONDO DE UNA CALLE CERRADA.

LA UBICACIÓN ES EXCELENTE. A 1 CUADRA DE AV. REVOLUCIÓN Y EN UNA ZONA DE NIVEL SOCIOECONÓMICO MEDIO.

EL PRIMER NIVEL TIENE ESTANCIA, COCINA Y BAÑO. EL SEGUNDO NIVEL TIENE UNA RECÁMARA Y UN ESPACIO QUE PODRÍA UTILIZARSE COMO SALA DE TV. EN EL TERCER NIVEL, ENCONTRAMOS UNA RECÁMARA, UN BAÑO, UN PEQUEÑO ESTUDIO Y UNA PEQUEÑA TERRAZA.



### CONDICIONES ACTUALES.

EN GENERAL, LA CASA SE ENCUENTRA MUY DETERIORADA. LOS ACABADOS ESTÁN PASADOS DE MODA Y EN MALAS CONDICIONES, NINGUNO SE APRECIA RECUPERABLE INCLUYENDO LAS PUERTAS Y LOS CLOSET. LA DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS NO CUMPLE CON UNA CORRECTA FUNCIONALIDAD. SE PRESENTAN CIRCULACIONES VERTICALES MUY DESORDENADAS Y QUE OCUPAN MUCHO ESPACIO; LA ESCALERA ES EL REMATE VISUAL DESDE EL ACCESO, Y LA ESCALERA QUE SUBE AL TERCER NIVEL ES MUY ANGOSTA.



### FACTIBILIDAD.

LA UBICACIÓN DE LA CASA ES MUY BUENA Y EN UNA DELEGACIÓN CON AMPLIO CRECIMIENTO HABITACIONAL. LAS VÍAS DE ACCESO SON MUY BUENAS TAMBIÉN.

LA CONSTRUCCIÓN EN EL ESTADO ACTUAL NO ES FUNCIONAL Y SE REQUIEREN HACER GRANDES MEJORAS, SIN EMBARGO, TIENE UN GRAN POTENCIAL FUNCIONAL, FORMAL Y ECONÓMICO.

### POTENCIAL FUNCIONAL.

ESTUDIANDO EL ESTADO ACTUAL DE LA CASA, SE PLANTEA UN REORDENAMIENTO DE ESPACIOS. LOS ACABADOS SERÁN PARA UNA CLASE MEDIA. DE ACUERDO A UN ESTUDIO DE ÁREAS, EL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO QUEDA DE LA SIGUIENTE MANERA:

- PB
  - o ESTACIONAMIENTO.
  - o ESTUDIO O RECÁMARA 3 CON BAÑO COMPLETO.
- 1ER. NIVEL
  - o ESTANCIA (SALA – COMEDOR).
  - o COCINETA INTEGRADA.
  - o CUBO DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.
- 2º. NIVEL
  - o RECÁMARA PRINCIPAL.
  - o BAÑO COMPLETO.
  - o RECÁMARA 2.
- 3ER. NIVEL
  - o CUARTO DE LAVADO.
  - o ROOF GARDEN CON ASADOR.

SE MEJORARÁN LAS CIRCULACIONES VERTICALES REUBICANDO Y DOSIFICANDO LAS ESCALERAS. LA ESCALERA DE ACCESO QUE VA DE LA P.B. AL 1ER. NIVEL SE MEJORA Y SE PROPONE UNA NUEVA DE CARACOL QUE VAYA DEL 1ER. NIVEL HASTA EL TERCERO.

SE MEJORARÁ LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES PARA TODOS LOS ESPACIOS MEDIANTE UN CUBO DE ILUMINACIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DEL TERRENO QUE SERVIRÁ ADEMÁS PARA ILUMINAR EL ESTUDIO/RECÁMARA DE LA P.B. PUES DICHA ÁREA ES MUY OSCURA.



### POTENCIAL ECONÓMICO.

EN EL ASPECTO ECONÓMICO, SE CONSIDERAN MONTOS APROXIMADOS QUE DEPENDERÁN DEL PRECIO DE VENTA ALCANZADO Y LOS GASTOS NOTARIALES QUE PODRÍAN VARIAR:

DE ACUERDO AL AVALÚO, SE OBTIENE EL VALOR ACTUAL POR: \$694,000.00.

EL PRECIO EN QUE VENDEN LA PROPIEDAD ES DE: \$500,000.00 M.N.  
EL COSTO DE LA REMODELACIÓN ES DE: \$550,000.00 M.N.

LOS COSTOS NOTARIALES PARA ESCRITURACIÓN SON DEL 7 – 8 % DEL VALOR DE LA PROPIEDAD DE ACUERDO A UN AVALÚO, EQUIVALENTE A: \$40,000.00 M.N.

EL COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN ES DE: \$1,105,200.00 M.N.

EL PRECIO DE VENTA DE ACUERDO AL APROXIMADO DE VALOR FUTURO SERÁ DE: \$1,516,482.00 M.N.

LO QUE NOS DA UNA GANANCIA BRUTA DE: \$426,482.00 M.N.

DE LA GANANCIA BRUTA, SE RESTARÁ:

- LA COMISIÓN DE ARQTE ARQUITECTOS DE UN 3+ % POR LA VENTA DE LA CASA, IGUAL A: \$45,494.46 M.N.
- IMPUESTO AL MOMENTO DE LA VENTA POR UN MONTO DE: \$152,000.00 M.N.

EL COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN MÁS NUESTRA COMISIÓN E IMPUESTOS: \$1,302,694.40 M.N.

LO QUE NOS RESULTA EN UNA GANANCIA REAL DE: \$213,787.60 M.N. EN UN TIEMPO ESTIMADO DE 1 AÑO Y MEDIO.

EL PORCENTAJE DE GANANCIA ES EL 19.5% POR EL MONTO INVERTIDO.

LA GANANCIA SERÁ DIVIDIDA PROPORCIONALMENTE ENTRE EL NÚMERO DE INVERSIONISTAS Y EL MONTO PORCENTUAL INVERTIDO POR CADA UNO.

#### NOTA:

EL PRECIO DE VENTA ES EL RESULTADO DEL ESTUDIO DE UN VALUADOR Y ES UN MONTO CONSERVADOR QUE PODRÍA INCREMENTARSE DE ACUERDO A LA LABOR DE

VENTA.

LAS PROPIEDADES ANALIZADAS EN LA COLONIA NOS DEMUESTRAN QUE EL PRECIO PUEDE FÁCILMENTE INCREMENTARSE.

### PROPIEDADES CERCANAS EN VENTA.

DEPTO. EN VENTA  
ROBERTO ROMERO  
TEL. 044 55 21 16 41 66  
CALLE: SÁNCHEZ DE LA BARQUERA  
DEPTO. 401  
COSTO: \$900,000.00  
64 M2, 2 RECÁMARAS, 1 ESTACIONAMIENTO, PATIO LAVADO, VIGILANCIA, CONTROL DE PUERTA.  
COSTO POR M2 CONSTRUIDO: \$14,062.50

DEPTO. EN VENTA  
TEL. 53 79 13 41, 01 81 84 78 89 89  
COSTO: \$820,000.00  
62 M2, 1 RECÁMARA, COCINA INTEGRAL, PISO LAMINADO, SIN ESTACIONAMIENTO.  
COSTO POR M2 CONSTRUIDO: \$13,225.8

DEPTO. EN VENTA  
CLAUDIO ARCINIEGA NO. 27, DEPTO. B103  
COSTO: \$1,255,000.00  
87 M2, 2 RECÁMARAS Y 1 ALCOBA, 2 BAÑOS, 2 CAJONES ESTACIONAMIENTO, VIGILANCIA.  
COSTO POR M2 CONSTRUIDO: \$14,425.28

CASA EN VENTA  
LINDA CARBAJAL  
TEL. 55 50 79 00  
CALLE: NATAL PESADO NO. 21  
COL. MIXCOAC  
COSTO: \$1,850,000.00  
186 M2 TERRENO, 180 M2 CONSTRUCCIÓN, 3 RECÁMARAS, 5 BAÑOS, 2 ESTACIONAMIENTOS.  
COSTO POR M2 CONSTRUIDO: \$10,277.77  
COSTO POR M2 TERRENO: \$9,946.23

DETERMINACIÓN DEL PRECIO POR M2. PROMEDIO: \$12,914.95



SI TOMAMOS EL PRECIO POR M2 POR LAS PROPIEDADES DE LA ZONA, ENTONCES ESTARIAMOS HABLANDO DE UN PRECIO DE: \$2,092,221.90 M.N.

PERO SI TOMAMOS UNA MEDIA ENTRE AMBOS PRECIOS:

+ \$1,516,482.00 M.N.  
\$2,092,221.90 M.N.

TOTAL= \$3,608,703.00 M.N. / 2 = **\$1,804,351.50 M.N.** LO CUAL CONSIDERAMOS ES UN COSTO APROXIMADO AL QUE SE PUEDE LLEGAR PARA QUE SE VENDA FÁCILMENTE.

LO QUE NOS DA UNA GANANCIA BRUTA DE: \$699,151.50 M.N.

DE LA GANANCIA BRUTA, SE RESTARÁ:

- LA COMISIÓN DE ARQTE ARQUITECTOS DE UN 3+ % POR LA VENTA DE LA CASA, IGUAL A: \$54,130.54 M.N.
- IMPUESTO AL MOMENTO DE LA VENTA POR UN MONTO DE: \$152,000.00 M.N.

EL COSTO TOTAL DE LA INVERSIÓN MÁS NUESTRA COMISIÓN E IMPUESTOS: \$1,311,330.50 M.N.

LO QUE NOS RESULTA EN UNA GANANCIA REAL DE: \$493,021.00 M.N. EN UN TIEMPO ESTIMADO DE 1 AÑO Y MEDIO.

EL PORCENTAJE DE GANANCIA ES EL 44.6% POR EL MONTO INVERTIDO.

LA GANANCIA SERÁ DIVIDIDA PROPORCIONALMENTE ENTRE EL NÚMERO DE INVERSIONISTAS Y EL MONTO PORCENTUAL INVERTIDO POR CADA UNO.

---

Bahía de Corrientes No. 78 Col. Verónica Anzures.

Tel / Fax: 52 60 23 21

Mail: [arqte\\_argitectos@hotmail.com](mailto:arqte_argitectos@hotmail.com)



## REPORTE PROFESIONAL

### 2.3. Consolidación del negocio inmobiliario. Casa Cifuentes – “La casa mutable”.

Después de presentarle a los inversionistas el resultado de la investigación, uno de ellos: Fernando Alarcón Urueta aceptó a invertir. Gracias a él y a mi amigo Juan Pablo Muñoz Covarrubias y a Sergio Alarcón Urueta que ayudaron económicamente al proceso, se pudo comprar y remodelar la casa.

Teniendo ya a un inversionista listo para invertir, hablé con la dueña de la casa y después de negociar mucho, aceptó a venderla en \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.)

El contrato de compraventa se hizo frente al notario y se liquidó el monto de la casa en una exhibición el día 29 de junio del 2005 (ver comprobante de compra-venta).

Teniendo ya el comprobante de pago y las llaves en mano se empezó la remodelación de “La casa mutable”.



**ENRIQUE A. MUÑOZ BARRADAS**  
NOTARIO 162

AV. TRES No. 45 COL. SAN PEDRO DE LOS PINOS  
MEXICO 03800, D.F.

**Nº 11207**

TELS. 55-15-35-98 - 55-16-50-12 52-72-05-50 C.U.R.P. MUBE440524HDFXRN04  
R.F.C.: MUBE-440524-D58

RECIBI DE FERNANDO ALARCON URUETA Y OTRO  
DOMICILIO LEONARDO DA VINCI 135, DRPTO. 201, COLONIA MIXCOAC, BENITO JUA-  
REZ, D.F. R.F.C. AAUP740917Q24  
CONCEPTO HONORARIOS DEVENGADOS POR EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA  
No. 24,633 VOL. 430 QUE CONTIENE CONTRATO DE  
COMPRAVENTA

HONORARIOS:	\$ 7,876.00
MAS I.V.A.:	\$ 1,181.40
MENOS RET. I.S.R.:	
MENOS RET. I.V.A.:	
TOTAL:	\$ 9,057.40

( NUEVE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 40/100 M.N. )

**EFFECTOS FISCALES AL PAGO**  
IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

CANTIDAD CON LETRA  
MEXICO, D.F. A 29 DE JUNIO DE 200 5

  
FIRMA

**ENRIQUE A. MUÑOZ BARRADAS**  
NOTARIO 162


AV. TRES No. 45 COL. SAN PEDRO DE LOS PINOS  
MEXICO 03800, D.F.

**Nº 11207**

TELS. 55-15-35-98 - 55-16-50-12 - 52-72-05-50 C.U.R.P. MUBE440524HDFXRN04  
R.F.C.: MUBE-440524-D58

RECIBI DE FERNANDO ALARCON URUETA Y OTRO  
LA CANTIDAD DE \$ 27,631.84 ( VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN  
PESOS 84/100 M.N. ) IMPORTE DE LOS IMPUESTOS, DERECHOS Y GASTOS CAUSADOS EN  
ESCRITURA No. 24,633 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 200 5, QUE CONTIENE  
CONTRATO DE COMPRAVENTA

MEXICO, D.F. A 29 DE JUNIO DE 200 5

  
FIRMA

## Notario 162.

Lic. Enrique A. Muñoz Barradas.

Comprobante de honorarios y de impuestos por compra-venta.



## REPORTE PROFESIONAL

### 2.4. Realización del proyecto Cifuentes.

---

Después de comprar la casa, tratamos de analizar todos los inconvenientes que tenía para resolverlos satisfactoriamente. Uno de los más importantes y significativos era un poste de luz que está afuera de la casa. Como la casa estuvo deshabitada, la compañía de luz y fuerza decidió mover el poste de lugar y como no había nadie que reclamara, lo pusieron en la mitad del terreno. En realidad no afectaba al proyecto arquitectónico porque el garage que se planeó seguía funcionando bien pues aunque es estrecho el espacio para pasar es más que suficiente pero se hizo la investigación de cuánto dinero saldría cambiar el poste de lugar ante la comisión de luz y fuerza del centro.

#### Trámite poste de luz.

---

Empecé a investigar quién era el responsable de mover los postes, y llamé a la Del. Benito Juárez a los teléfonos: 54 22 54 00 Ext. 1129 ó 1256 con el Lic. Juan Carlos Gómez de Alumbrado público, él me informó que la delegación mueve sólo los postes metálicos de color verde y con los siguientes precios:

- Hasta 3.5 m - \$6,227.00
- Hasta 5.0 m - \$7,650.00

El costo no me pareció mal pero el poste no era de la delegación pues aunque tiene alumbrado, hay líneas de luz que van hacia las casas, pensé en investigar cuánto cobraría la compañía de luz por moverlo.

La oficina que corresponde a la casa está en: Av. Revolución No. 287, Esq. Eje 7 sur, Col. Nonoalco Mixcoac, Tel. 55 63 07 32 pero al ir ahí me dijeron que tenía que hacer el trámite correspondiente en las oficinas centrales: Galerias – Explanada Torre D, con el Sr. Fco. Javier García, y pedir más información al tel. 51 28 71 00 Ext. 8816

El procedimiento del trámite es el siguiente:

#### INFORMACIÓN PARA REALIZAR EL PROYECTO Y PRESUPUESTO DE LAS SOLICITUDES DE SERVICIO PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Relocalización de instalaciones (requisitos):

- Identificación oficial de la persona que otorga el poder.
- Identificación de la persona que realiza los trámites.
- Croquis de localización indicando el norte.
- Relación de cargas.
- Planos actuales de la zona con las afectaciones plasmadas en diferente trazo y con el sembrado de las instalaciones a relocalizar.



Los requisitos se entregan en 3 juegos de copias y acompañaran a la solicitud de servicio (S.S.).

El tiempo de respuesta:

- Llenado de formato 3-28 (no conseguido aún).
- 5 días para saber si se puede cambiar o no.
- De 6 a 8 semanas se conoce el costo.
- Pago.
- El tiempo para cambiarlo, varía entre 6 meses y 1 año.
- Ya que no hay impedimento, y para agilizar los trámites, se recomienda entregar:
  - Ingresar una carta de ejecución.
  - Carta compromiso de pago de tiempo extra por proyecto.

Se llenaron los formatos y se esperó la respuesta de la compañía de luz.

El proceso fue muy tardado y burocrático, perdieron mi presupuesto en alguna oficina de la compañía de luz y fui a la oficina donde dan las órdenes de servicio ubicada en la Col. Doctores donde finalmente lo encontré. No se movió el poste por el alto costo: \$150,000.00 M.N. para moverlo 3 metros.

Se adjuntan todos los trámites llevados a cabo.





Palacio Nacional, a 27 de mayo de 2005.  
FOLIO: 201406255-54



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**Sra. Miriam Zaritza Galiazzi Milano,**  
CDA, RODRIGO CIFUENTES NO. 10  
03910 MIXCOAC, BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL

Estimada Miriam Zaritza:

El Presidente Vicente Fox recibió la carta en la que solicita apoyo para que sea reubicado el poste de energía eléctrica que menciona, ya que puede ser peligroso para su integridad física.

El Presidente me dio instrucciones para que enviemos a Luz y Fuerza del Centro, una copia de su petición a fin de que ahí se vea la forma de poder ayudarle.

Más adelante dicha instancia le enviará una respuesta sobre su asunto, de la cual estaremos pendientes para informarle al Presidente.

Atentamente  
El Coordinador de la Red Federal  
de Servicio a la Ciudadanía



**Benigno Aladro Fernández**

Nota: Para cualquier información de su asunto, favor de comunicarse al teléfono 55-39-76-00

RSC6.1.9/13.02



En su respuesta favor de mencionar el  
FOLIO: 201406255-54  
Palacio Nacional, a 27 de mayo de 2005.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

**C. Lic. Luis De Pablo Serna,**  
Director General de Luz y Fuerza del Centro

En virtud de corresponder al área de responsabilidad de la dependencia a su digno cargo, me permito enviar a usted, para su atención, el asunto dirigido al Presidente de los Estados Unidos Mexicanos por la Sra. Miriam Zaritza Galiazzi Milano, quien solicita apoyo para que sea reubicado el poste de energía eléctrica que menciona, ya que puede ser peligroso para su integridad física.

Le agradeceré se sirva comunicarnos la resolución correspondiente al caso. Asimismo, aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

Atentamente  
El Coordinador de la Red Federal  
de Servicio a la Ciudadanía



**Benigno Aladro Fernández**

c.c.p. Sra. Miriam Zaritza Galiazzi Milano  
CDA, RODRIGO CIFUENTES NO. 10  
03910 MIXCOAC, BENITO JUAREZ, DISTRITO FEDERAL

RSC6.1.9/13.01



## GERENCIA DE DISTRIBUCION

INFORMACIÓN ADICIONAL PARA REALIZAR EL PROYECTO Y PRESUPUESTO DE LAS SOLICITUDES DE SERVICIO PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

REQUISITOS	SERVICIO NUEVO			MODIFICACIÓN DE CARGA			FRACCIONAMIENTO O UNIDAD HABITACIONAL	REVISIÓN PROYECTOS A TERCEROS	RELOCALIZACIÓN DE INSTALACIONES	RELOCALIZACIÓN POR PUENTE PEATONAL	SERVICIO PROVISIONAL		
	BAJA TENSIÓN		MEDIA TENSIÓN	BAJA TENSIÓN		MEDIA TENSIÓN					BAJA TENSIÓN		MEDIA TENSIÓN
	INDIV	COLEC		INDIV	COLEC						INDIV	COLEC	
CARTA PODER	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
IDENTIFICACIÓN OFICIAL DE LA PERSONA QUE OTORGA EL PODER	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
IDENTIFICACIÓN OFICIAL DE LA PERSONA QUE REALIZA LOS TRAMITES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN INDICANDO EL NORTE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
RELACIÓN DE CARGAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PLANO DE LA PLANTA DEL PREDIO O INMUEBLE INDICANDO EL ÁREA QUE OCUPARÁ LA S.E. ELÉCTRICA PROPIEDAD DE LUZ Y FUERZA. LA SUBESTACIÓN DEBERÁ ESTAR EN EL LÍMITE DEL PREDIO		X			X						X		
UBICACIÓN DEL EQUIPO DE MEDICIÓN O CONCENTRACIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X
PLANO DE LA PLANTA DEL PREDIO O INMUEBLE INDICANDO EL ÁREA QUE OCUPARÁ LA S.E. ELÉCTRICA PROPIEDAD DEL USUARIO Y LOCAL PARA SECCIONAMIENTO Y PROTECCIÓN			X			X							X
PLANO DE LA SUBESTACIÓN			X			X							X
PLANO DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE BAJA TENSIÓN CON CUADROS DE CARGAS								X					
PLANO DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE MEDIA TENSIÓN INDICANDO LOS PUNTOS DE MEDIA TENSIÓN								X					
PLANO DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO Y/O EXTERIOR INDICANDO PUNTOS DE MEDICIÓN							X	X					
PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS GENERALES INDICANDO PUNTOS DE CONEXIÓN							X	X					
PLANO DE LAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS, GAS, TELÉFONO, ETC.							X						
PLANO A ESCALA DEL FRACCIONAMIENTO							X						
MEMORIA TÉCNICA								X					
PLANOS ACTUALES DE LA ZONA CON LAS AFECTACIONES PLASMADAS EN DIFERENTE TRAZO Y CON EL SEÑALADO DE LAS INSTALACIONES A RELOCALIZAR									X	X			
CROQUIS DE LA PLANTA Y ELEVACIÓN DEL PUENTE INDICANDO LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS CERCANA										X			
FACTIBILIDAD (TRAMITAR EN EL 4º PISO)					X								X
CONTRATO DE ENERGÍA ELÉCTRICA ACTUAL Y ÚLTIMO RECIBO DE ENERGÍA ELÉCTRICA PAGADO				X	X	X							

**LOS REQUISITOS SE ENTREGAN EN 3 JUEGOS DE COPIAS Y ACOMPAÑARÁN A LA SOLICITUD DE SERVICIO (S.S.)**





**100 años** **LUZ Y FUERZA DEL CENTRO**  
SOLICITUD DE SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA  
BAJO EL REGIMEN DE APORTACIONES

SOLICITUD No. 11200  
G.CIA. DIVISIONAL 06  
FECHA 20 06 09

POR MEDIO DE LA PRESENTE, SOLICITO SE REALICE EL ESTUDIO TECNICO-ECONOMICO PARA:  
 OBTENER EL SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA  
 MODIFICACION DE INSTALACIONES DEL SUMINISTRADOR  
 EN EL DOMICILIO Y CON LOS DATOS QUE SE INDICAN

**DATOS DEL SOLICITANTE**

NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL RICARDO ANTONIO MENDOZA GARCIA GUTIERREZ  
 DOMICILIO DEL SERVICIO SOLICITADO CERRADA PASEO CENTENAS 10 COLONIA MIGODAO  
 ENTRE CALLES CASTAÑEDA Y REVOLUCION DELEG. O MPIO. EL JOQUE C.P. 02910  
 ESTADO P.F. TEL. FAX REFERENCIAS COMPLEMENTARIAS PARA LA LOCALIZACION DEL SERVICIO EN LA MEDIA CUADRA DE REVOLUCION  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES EN LA MEDIA CUADRA DE REVOLUCION COL. MIGODAO APODADO  
 DELEG. O MPIO. Hidalgo ESTADO P.F. C.P. 11200 TEL. 52602201 FAX 05622190

**CARACTERISTICAS DEL SERVICIO SOLICITADO**

TIPO\*  NUEVO  MODIFICACION DE CARGA  PROVISIONAL MESES \_\_\_\_\_

TENSION  BAJA  MEDIA  ALTA

FASES  1  2  3

CLASE DE SERVICIO  
 DOMESTICO  ALUMBRADO PUBLICO  
 COMERCIAL  CENTRO COMERCIAL  
 INDUSTRIAL  FRACC. O U. HAB.  
 COL. O PUEBLO  ESCUELA  
 BOMBEO AGUAS  EDIF. OFNAS. O DEPTOS.  
 MERCADO  DESARROLLOS TURISTICOS  
 PARQUE INDUSTRIAL  OTRO \_\_\_\_\_

No. DE LA SOLICITUD DE SERVICIO DEFINITIVA \_\_\_\_\_ No. DE SERVICIOS \_\_\_\_\_  
 FECHA EN QUE SE REQUIERE EL SERVICIO \_\_\_\_\_

\*PARA BAJA TENSION, EN CASO DE CONOCERSE, INDICAR LA DISTANCIA ENTRE EL POSTE O REGISTRO MAS CERCAPO DEL SUMINISTRADOR Y LAS INSTALACIONES DEL SOLICITANTE \_\_\_\_\_ METROS

**DATOS DE CARGA Y DEMANDA DEL SERVICIO**

SERVICIO:  NUEVO  PROVISIONAL CARGA POR CONTRATAR \_\_\_\_\_ KW DEMANDA SOLICITADA \_\_\_\_\_ KW

SERVICIO CON MODIFICACION DE CARGA:  
 ACTUAL POR CONTRATAR  
 CARGA CONTRATADA \_\_\_\_\_ KW CARGA \_\_\_\_\_ KW  
 DEMANDA CONTRATADA \_\_\_\_\_ KW DEMANDA \_\_\_\_\_ KW  
 No. DE FASES \_\_\_\_\_

**DATOS ADICIONALES PARA SERVICIOS EN MEDIA Y ALTA TENSION**

CAPACIDAD DE LA SUBSTACION PARTICULAR \_\_\_\_\_ kVA TENSION PRIMARIA\* \_\_\_\_\_ kV TENSION SECUNDARIA \_\_\_\_\_ kV  
 UBICACION PROPUESTA DE LA S.E. DEL SOLICITANTE  PLANTA BAJA  1er. SOTANO  OTRO \_\_\_\_\_

USO DE LA SUBSTACION:  INDIVIDUAL  COMPARTIDA  OTRO \_\_\_\_\_

TIPO DE LA SUBSTACION:  ENCAPSULADA (SF6)  ILINDADA  INTEMPERE  POSTE  PEDESTAL  OTRA

\*EL SUMINISTRADOR COMUNICARA AL SOLICITANTE EL NIVEL DE TENSION CORRESPONDIENTE A LA SOLUCION TECNICA MAS ECONOMICA

**MODIFICACION DE INSTALACIONES**

POSTE(S)  ACOMETIDA(S)  SUBSTACION DEL SUMINISTRADOR  
 LINEAS  EQUIPO DE MEDICION  OTRO \_\_\_\_\_

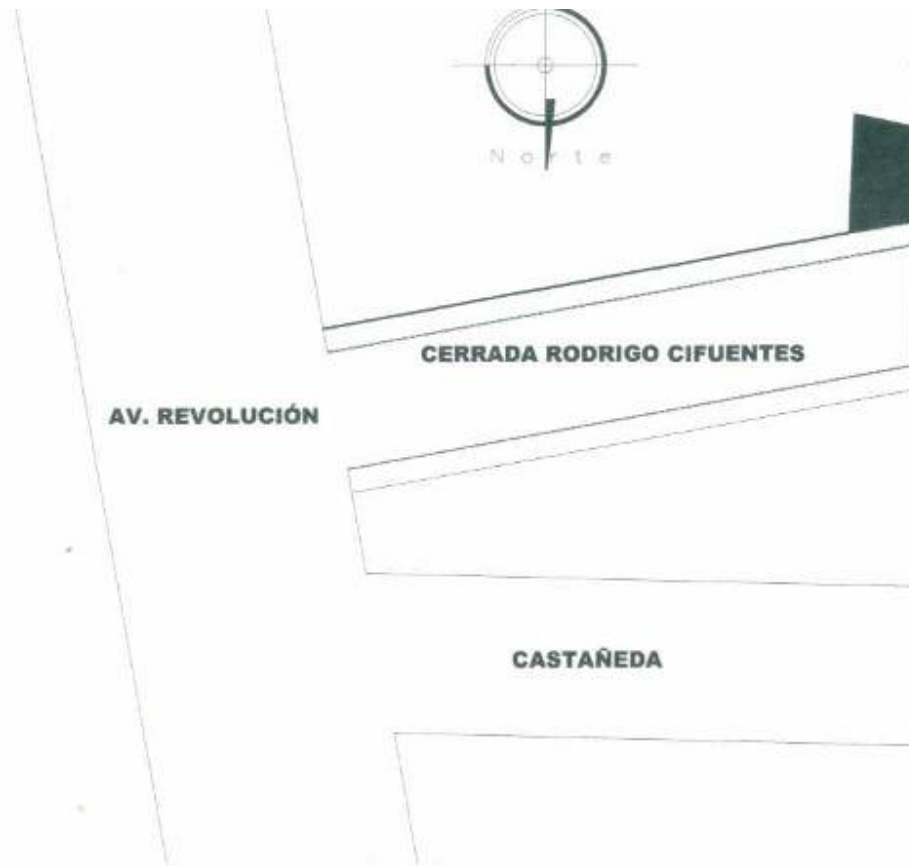
DECLARO BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD, QUE LOS DATOS ASENTADOS SON CIERTOS  
 EN SU CASO, PERSONA DESIGNADA PARA REALIZAR LOS TRAMITES

EN CASO DE PERSONA MORAL  
 NOMBRE \_\_\_\_\_  
 CARGO \_\_\_\_\_  
 FIRMA \_\_\_\_\_ TEL. \_\_\_\_\_

NOMBRE \_\_\_\_\_

IMPORTANTE: FAVOR DE LEER LOS REQUISITOS Y RECOMENDACIONES LISTADOS AL REVERSO **Se. COPIA SOLICITANTE.**





# CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

CERRADA RODRIGO CIFUENTES 10  
COL. MIXCOAC





# CERRADA RODRIGO CIFUENTES NO. 10

## COL. MIXCOAC



Estimado usuario ya esta a su disposicion  
a consulta de su AVISO - RECIBO a través  
de Internet en la página [www.ife.gov.mx](http://www.ife.gov.mx)

MIRIAM ZARITZA @ 181830355050 01 2  
CDA R CIFUENTES 10  
ALT BJS 2005 11 25 2006 01 11

1602267	9086	9097	1	11	397.00
				11	22.63
	49R	36B			A FAVOR
					190KWH
190	0E	11		PROMED. MENS.	135.25 CR
				24	3.39
Costo real por el suministro	\$	131.92			
Importe a pagar por energía		22.63			
Diferencia		109.29			
Integrada por:					
Subsidio al consumidor		52.47			
Otros transferencias		56.82			
					0.77 CR
					287.00

2006 04 03 2006 ABR 24

287.00

CUENTA: 18 183 035 5050 7

EL SUBSIDIO AL CONSUMIDOR, ES LA PARTE QUE PAGA EL GOBIERNO DEL COSTO REAL POR EL SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA, EN APOYO AL BIENESTAR DE LOS HOGARES Y DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA.



55181830355050000287000





SUBDIRECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

LUZ Y FUERZA DEL CENTRO

GERENCIA COMERCIAL

**CITATORIO**

RICARDO ANTONIO MENBDOZA GARCIA GTZ

CDA RODRIGO CIFUENTES NO 10  
MIXCOAC  
BENITO JUAREZ  
Entidad Fed: DF

21 Junio, 2005

En atención a su Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica S.S. PV5521, Luz y Fuerza del Centro solicita su presencia en estas oficinas ubicadas en MELCHOR OCAMPO NUM 193, TORRE "D" COL. VERONICA ANZURES, DELEGACION MIGUEL HIDALGO D.F., el próximo día 28 Junio, 2005 con la finalidad de hacerle entrega por escrito del dictámen de impedimento técnico de su solicitud.

En caso de que el dictámen sea favorable y de no presentarse dentro de los 5 días siguientes a la fecha indicada en el párrafo anterior, su solicitud será objeto de un nuevo estudio, por lo cual queda sin efecto la obligación por parte del Suministrador de cumplir con los plazos fijados en el artículo 34 del Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones.

Recibí Original:

Nombre y Firma

Por Luz y Fuerza del Centro:

ABRAHAM KIM ARCOS  
050942  
PRESIDENTE DE APORTACIONES

Nombre y Firma



LUZ Y FUERZA DEL CENTRO

SUBDIRECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN  
GERENCIA COMERCIAL

RICARDO ANTONIO MENBDOZA GARCIA GTZ  
CDA RODRIGO CIFUENTES NO 10  
MIXCOAC  
BENITO JUAREZ  
Entidad Fed:DF

AREA: 032002

N° PTE-032002-GPB3166

29 Junio, 2005

Asunto: Solicitud sin impedimento Técnico y con aportación

En atención a la Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica S.S. PV5521, para el inmueble ubicado en CDA RODRIGO CIFUENTES NO 10, MIXCOAC, BENITO JUAREZ, 03910, DF

Al respecto y de conformidad con el Artículo 33 del Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en Materia de Aportaciones, le informo que no existe impedimento técnico para suministrar el servicio de energía eléctrica, y está sujeta al pago de aportación.

ATENTAMENTE

NOEL TORRES ESPINOSA  
CL-20 DE CONTRATOS

ABRAHAM KIM ARCOS  
050942  
PRESIDENTE DE APORTACIONES

RECIBIDO

C.c.p. Archivo

Av. Melchor Ocampo 171, Ofm. 704, Col. Tlaxpala, México 11379, D.F. Tels: 51400375 y 51287100 ext. 4798



SUBDIRECCIÓN DE DISTRIBUCIÓN Y OPERACIÓN  
SUBGERENCIA REGIONAL  
México

Av. Melchor Ocampo 171, Ofm. 704, Col. Tlaxpala, México 11379, D.F. Tels: 51400375 y 51287100 ext. 4798

Pensé que el negocio inmobiliario debería de tener difusión entre los que habían estado interesados en invertir pero no lo hicieron, tal vez porque como era mi primera incursión en esto no tenían la suficiente confianza de que resultara.

Se les envió presentaciones en power point que denominé Bitácoras durante la remodelación de la casa. Me basaré en ellas para explicar el avance de la obra.

### **Bitácora 1 – Presentación del negocio inmobiliario.**

---

Tenía como propósito informar que ARQTE estaba empezando una nueva etapa en la cual se podía invertir y de hecho había alguien invirtiendo. Esta primera bitácora abrió un canal de comunicación con los inversionistas y también con mis clientes.

Hubo una respuesta muy favorable y varios estuvieron interesados desde entonces en lo que ocurría en “La Casa Mutable”.

Gracias a esta publicidad, una de mis clientes estuvo interesada en invertir. Ella tiene varios negocios y a su socio le interesa invertir en construcción. Aunque no se ha logrado nada en concreto, el interés de ver qué pasará con el proyecto y estoy firmemente convencido que éste será el primer paso para que en algún momento decidan invertir.





**FACHADA**



## **Nuestro proyecto de inversión.**

Les escribo para contarles que estoy muy contento por la inversión que Fer y yo estamos haciendo. Compramos una casa en Mixcoac y el plan es remodelarla y venderla. Invertir en construcción es una excelente idea.

Para llevar a cabo nuestra inversión de la casita, se hizo un largo proceso de investigación para determinar si la inversión valía la pena. Se consideraron varios factores:

- Costo de la propiedad actual.
- Inversión total.
- Valor de venta.

El análisis de la inversión total involucró la búsqueda de propiedad, avalúo, estudio de factibilidad, estudio de modificaciones a realizar a través del proyecto arquitectónico, impuestos, permisos, presupuesto de remodelación, cuantificaciones, etc.

Ha sido una labor ardua. La idea de esta bitácora es que conozcan el proceso y el resultado del mismo.

Quiero compartir esto con ustedes pues es un gran avance para ARQTE como empresa y también en un aspecto más personal para Fer y para mí. Además, quién sabe, tal vez encuentre en alguno de ustedes la semilla de querer invertir con nosotros en nuestra siguiente aventura. Mi idea es reunir un grupo de inversionistas y hacer un trabajo en conjunto. Esta es nuestra prueba piloto y aquí esta:



**ESCALERA DE ACCESO**



**ESCALERA DE 1er. A 2o. Nivel**



### Condiciones actuales.

En general, la casa se encuentra muy deteriorada. Los acabados están pasados de moda y en malas condiciones, ninguno se aprecia recuperable incluyendo las puertas y los closets. La distribución de los espacios no cumple con una correcta funcionalidad. Se presentan circulaciones verticales muy desordenadas y que ocupan mucho espacio; la escalera es el remate visual desde el acceso, y la escalera que va del 1er. Al 2o. Nivel es muy angosta.

### Descripción de la construcción.

Se trata de una casa de tres niveles sin estacionamiento con 49 m2 de terreno y 126 m2 de construcción ubicada al fondo de una calle cerrada. La ubicación es excelente. A 1 cuadra de Av. Revolución y en una zona de nivel socioeconómico medio.

El primer nivel tiene estancia, cocina y baño.



**ESTANCIA**



**COCINA**



**BAÑO**



El segundo nivel tiene una recámara y un espacio que podría utilizarse como sala de TV.



**VESTÍBULO**



**RECÁMARA**



**SALA DE T.V.**



En el tercer nivel, encontramos una recámara, un baño, un pequeño estudio y una pequeña terraza.



**RECÁMARA**



**ESTUDIO**



**BAÑO**



**TERRAZA**



## Bitácora 2 – Presentación del proyecto de remodelación.

---

En esta bitácora se presentó el proyecto y los cambios que se harían a la casa. Para este momento, yo ya había empezado la obra y había hecho el trámite del sindicato para no tener problemas (ver trámite del sindicato).

Los planos que se pusieron en esta bitácora presentaban las condiciones originales de la construcción y las modificaciones que iban a hacerse. Los puse en la misma página para que se pudiera comparar la solución propuesta. Como puede apreciarse, cambió todo el diagrama funcional que tenía en cuanto a relaciones espaciales.

Debido a las pequeñas dimensiones del terreno, la casa presentaba ciertos problemas básicos que se trataron de solucionar en el proyecto:

- No hay jardín: La casa ocupa todo el terreno, y por lo tanto, no cumple con el requisito que marca la delegación para esta zona H3/30 (habitacional de tres niveles con 30% de área libre). Para hacer un espacio de convivencia al aire libre se proyectó un roof garden en la azotea de la casa.
- Iluminación natural pobre: en algunos espacios sólo llegaba la luz por la fachada principal orientada hacia el norte y a través de pequeñas ventanas por lo que se tenía que encontrar formas de introducir luz a la casa. Una solución para corregir esto fue hacer un pequeño cubo de iluminación que cruza toda la casa en sentido vertical.
- Sin estacionamiento: en el proyecto original la estancia se encontraba en P.B. era imposible darle un buen valor de venta a la casa sin un cajón al menos así que se modificó la distribución para darle cabida..

Aunque el terreno es chico, sabía que con ciertos trucos visuales podía verse más grande y el espacio se vería enriquecido, por ejemplo la cocina es abierta para dar la sensación de abrir el espacio y está inspirada en el concepto de un loft.

Se trató de respetar la estructura original para no incrementar el presupuesto pero si era necesario tirar muros para agrandar el espacio se tomó la decisión.



F.T.D.F.



Ponciano Arriaga No. 31-Altos  
Col. Tabacalera, C.P. 06030,  
México, D.F.

SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJAD  
RES DE LA CONSTRUCCION, ACARREOS  
DE MATERIALES, FARMACIAS, OBRAS  
HIDRAULICAS, SIMULARES DE LA RE  
PUBLICA MEXICANA.



3a. SECCION

Nº 0403

TEL. 57-05-67-18

Bueno por \$ 5,000.00

RICARDO ANTONIO MENDOZA GARCIA GUTIERREZ, PRO  
PIETARIO DE LA OBRA.

Recibí de la Empresa Denominada

Ubicada en BAHIA DE SOBRIENTES No. 78, COL. VERONICA ANZURES

La cantidad de \$ (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Por concepto de GASTOS GESTION DEL CONTRATO COLECTIVO DE TRABAJO POR OBRA

Correspondiente a DETERMINADA UBICADA EN RODRIGO CIFUENTES No.10, COL. MIX  
COAC, DELEGACION BENITO JUAREZ.

México, D.F., a 23 de AGOSTO del 200 5

Por el comité Ejecutivo El Secretario Tesorero

EXENTO DE IMPUESTOS DE ACUERDO AL ARTÍCULO  
19 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO





**SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION,  
ACARREOS DE MATERIALES, TERRACERÍAS, OBRAS HIDRÁULICAS Y  
SIMILARES DE LA REPUBLICA MEXICANA.**  
PONCIANO ARRIAGA, C.P. 06030 MÉXICO, D.F. TEL. 57-0547-18



**SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION,  
ACARREOS DE MATERIALES, TERRACERÍAS, OBRAS HIDRÁULICAS Y  
SIMILARES DE LA REPUBLICA MEXICANA.**  
PONCIANO ARRIAGA, C.P. 06030 MÉXICO, D.F. TEL. 57-0547-18

**ASUNTO: SE REMITE CONTRATO COLECTIVO DE TRABAJO POR OBRA DETERMINADA PARA SU DEPOSITO.**

**H. JUNTA LOCAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE  
DEL DISTRITO FEDERAL.  
PRESENTE.**

Adjunto al presente oficio, me permito enviar a usted, original y copias del Contrato Colectivo de Trabajo por Obra Determinada, que celebran por una parte **LOS SEÑORES LIC. GUILLERMO SALMAN PALACIOS**, en su carácter de **SECRETARIO GENERAL** del Sindicato que al membrete se expresa, con domicilio social ubicado en **Ponciano Arriaga número 31-Altos, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, México, D. F.**, y por la otra parte el **C. RICARDO ANTONIO MENDOZA GARCIA GUTIERREZ EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DE LA OBRA, PARA TODOS LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN LA REMODELACIÓN DE LA OBRA UBICADA EN RODRIGO CIFUENTES No. 10, COLONIA MIXCOAC, DELEGACION BENITO JUAREZ, MÉXICO DISTRITO FEDERAL (20 TRABAJADORES)**, ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que ambas partes ratificamos en todo su clausulado del contrato colectivo de trabajo, para los fines legales a los que hubiere lugar.

Lo anterior lo hacemos de su atento conocimiento, de acuerdo con el artículo 390 de la ley federal del trabajo, con el objeto de que el presente contrato surta sus efectos legales correspondientes.

Sin más por el momento, quedamos de usted sus afmos, attos. y s.s.

ATENTAMENTE  
MÉXICO, D.F., A 15 DE AGOSTO DEL 2005.  
POR EL COMITÉ EJECUTIVO NACIONAL  
SECRETARIO GENERAL

  
LIC. GUILLERMO SALMAN PALACIOS

CONTRATO COLECTIVO DE TRABAJO POR OBRA DETERMINADA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION, ACARREOS DE MATERIALES, TERRACERÍAS, OBRAS HIDRÁULICAS Y SIMILARES DE LA REPUBLICA MEXICANA, REPRESENTADO POR EL LIC. GUILLERMO SALMAN PALACIOS EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO GENERAL, CON DOMICILIO SOCIAL UBICADO EN PONCIANO ARRIAGA NUMERO 31-ALTOS, COLONIA TABACALERA, DELEGACION CUAUHTEMOC, MEXICO, D.F.; Y POR LA OTRA PARTE EL C. RICARDO ANTONIO MENDOZA GARCIA GUTIERREZ EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DE LA OBRA, AL TENSOR DE LAS SIGUIENTES:

12851

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.** El presente Contrato Colectivo de Trabajo, se celebra por obra determinada, con una duración de un año. *Remodelación de aplastado, yeso y pintado.*

**SEGUNDA.** El Patrón y el Sindicato justifican y reconocen mutuamente su capacidad y personalidad en los términos del título VII y XVI de la Ley Federal del Trabajo.

**TERCERA.** El presente Contrato Colectivo de Trabajo por Obra Determinada, se celebra para llevar a cabo todos los trabajos de Remodelación de la obra ubicada en **RODRIGO CIFUENTES No. 10, COLONIA MIXCOAC, DELEGACION BENITO JUAREZ, MÉXICO DISTRITO FEDERAL**, con una duración de un año.

**CUARTA.** El Patrón en su carácter de contratista de la obra arriba señalada, reconoce la personalidad, como la entidad sindical que representa el mayor interés profesional de los trabajadores a su servicio.

**QUINTA.** Para mayor claridad del presente Contrato Colectivo de Trabajo, se precisa que abarca los trabajos de terracerías, excavaciones, acarreo de materiales y agregados para la construcción, así como las obras civiles, hidráulicas, electromecánicas y complementarias de la obra antes referida.

**SEXTA.** Queda facultado el Patrón para utilizar el número de trabajadores que juzgue conveniente para la realización de la obra, y se compromete a afiliar a todo el personal al Sindicato Industrial de Trabajadores de la Construcción, Acarreos de Materiales, Terracerías, Obras Hidráulicas y Similares de la República Mexicana, en los casos respectivos.

**SÉPTIMA.** Se estipula en este Contrato la cláusula de exclusión por ingreso, en virtud de la cual el Patrón asume la obligación de no aceptar a ningún trabajador si éste no pertenece al Sindicato





**SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN,  
AGUASCALIENTES, MATERIALES, TERRACERÍAS, OBRAS HIDRÁULICAS Y  
SIMILARES DE LA REPÚBLICA MEXICANA.**  
PONENCIA COL. TLA. TEL. 57-69-97-18

contratante. Consecuentemente ambas partes convienen en que es condición indispensable para obtener y conservar el trabajo, ser miembro del Sindicato contratante.

**OCTAVA.** El Patrón separará del trabajo al o los trabajadores que dejen de pertenecer al Sindicato por cualquier causa, bastando la petición escrita del Comité Ejecutivo.

**NOVENA.** El Patrón se compromete a inscribir a todos los trabajadores que le presten sus servicios, en el Instituto Mexicano del Seguro Social, sujetándose en todo a la Ley de la Materia.

**DÉCIMA.** El Patrón se compromete a inscribir a todos los trabajadores que le presten sus servicios, en el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) sujetándose en todo a la Ley de la Materia.

**DÉCIMA PRIMERA.** Ambas partes convienen que cuando la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, autorice un aumento al salario mínimo, será aplicado de inmediato y las demás categorías serán revisadas de común acuerdo entre trabajador y Sindicato.

**DÉCIMA SEGUNDA.** El Patrón podrá establecer trabajos a destajo por los cuales el trabajador no podrá percibir salarios menores de un promedio diario del salario tabulado.

**DÉCIMA TERCERA.** La intensidad y calidad del trabajo serán las necesarias para dar un rendimiento efectivo.

**DÉCIMA CUARTA.** La jornada de trabajo será de 48 horas a la semana; el horario de trabajo será de las 8:00 a las 13:00 horas y de las 14:00 a las 17:30 horas de lunes a viernes y de las 8:00 a las 13:30 horas los días sábados, considerando como extraordinario el trabajo que se exceda de ese límite.

**DÉCIMA QUINTA.** El Patrón se compromete a dar un periodo anual de vacaciones de acuerdo con los artículos 76 al 81 de la Ley Federal del trabajo, y el pago de ellas deberán efectuarse un día antes de que salgan a gozarlas. El Patrón tendrá derecho conforme a sus intereses de señalar el tiempo en que los trabajadores deben disfrutar dichas vacaciones de acuerdo a la tabla siguiente:

- a) Seis días hábiles, después de un año de servicios;
- b) Ocho días hábiles, después de dos años de servicios;
- c) Diez días hábiles, después de tres años de servicios;
- d) Doce días hábiles a partir del cuarto año de servicios, aumentándoseles 2 días por cada 5 años de servicio y otorgándoseles una prima vacacional del 25 %.

**DÉCIMA SEXTA.** El Patrón tendrá la obligación de descontar a los trabajadores la cuota sindical y entregarla mensualmente a la persona que el Sindicato designe en la inteligencia de que dicha



**SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN,  
AGUASCALIENTES, MATERIALES, TERRACERÍAS, OBRAS HIDRÁULICAS Y  
SIMILARES DE LA REPÚBLICA MEXICANA.**  
PONENCIA COL. TLA. TEL. 57-69-97-18

cuota será del 2% sobre el monto de los salarios. De conformidad con la fracción VI del Artículo 110 de la Ley Federal del Trabajo.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** El Patrón se obliga a pagar el salario de los trabajadores en moneda de curso legal, en el lugar donde prestan sus servicios, ya sea directamente o por conducto de su representante los días sábados de cada semana durante la jornada de trabajo.

**DÉCIMA OCTAVA.** De conformidad con el Artículo 74 de la Ley Federal del Trabajo, el Patrón se obliga a pagar a sus trabajadores los días festivos de descanso obligatorio, los cuales son los siguientes: 1º de enero, 5 de febrero, 21 de marzo, 1º de mayo, 3 de mayo (día del albañil), 16 de septiembre, 20 de noviembre, 25 de diciembre, anualmente y el 1º de diciembre de cada seis años, cuando correspondiera a la transmisión del Poder Ejecutivo Federal; y el que determinen las Leyes Federales y Locales Electorales, en caso de elecciones ordinarias, para efectuar la jornada electoral.

**DÉCIMA NOVENA.** El Patrón se obliga a proporcionar a sus trabajadores un Aguinaldo anual equivalente a 15 días de salario por lo menos, el que deberá pagarse en efectivo antes del día 20 de diciembre. Los que no hayan cumplido el año de servicios tendrán derecho a que se les pague en proporción al tiempo trabajado, de conformidad con el Artículo 87 de la Ley Federal del Trabajo.

**VIGÉSIMA.** El Patrón se obliga a dar cumplimiento a lo estipulado en la fracción XXV del artículo 132 de la Ley Federal del Trabajo, a fomentar las actividades culturales y recreativas del trabajador y sus familiares a fin de desarrollar sus capacidades, debiendo en estas casos asesorarse del Sindicato.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** De conformidad con la fracción IX del artículo 391 de la Ley Federal del Trabajo, las partes acuerdan integrar las Comisiones Mixtas, que señala la propia Ley, misma que deberán formarse con igual número de representantes de los trabajadores y del Patrón. Con el fin de establecer los programas y sistemas de funcionamiento de conformidad con las disposiciones legales a cada una de las Comisiones Mixtas respectivas.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** De conformidad con lo dispuesto en el capítulo III bis del título IV, así como de los artículos 132 fracción XV, 153 de la "A" a la "X" y 391 fracción VII y VIII de la Ley Federal del Trabajo, el Patrón proporcionará capacitación y adiestramiento a los trabajadores de nuevo ingreso, a los eventuales o a los de planta y en general a todos los trabajadores, con el objeto de actualizar y perfeccionar sus conocimientos preparatorios para ocupar una vacante en el nivel escalafonario inmediato superior o algún puesto de nueva creación y en general mejorar sus aptitudes y habilidades en el centro de trabajo debiéndose instalar en un plazo no mayor de 30 días la comisión mixta de capacitación y adiestramiento, la cual estará integrada por dos representantes de cada parte y que se encargará de establecer las condiciones en que deberá llevarse a cabo dicha capacitación.





MIEMBRO DE LA  
C.T.D.S.  
AFILIADO A LA  
34. SECC.

**SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION,  
CARREROS DE MATERIALES, TERRACERIAS, OBRAS HIDRAULICAS Y  
SIMILARES DE LA REPUBLICA MEXICANA.**

**VIGÉSIMA TERCERA.** Los trabajadores no serán responsables de los desperfectos que por uso normal sufran los vehículos, máquinas, objetos y herramientas, así como todo útil que para el trabajo se les proporcione, de acuerdo con el artículo 134, fracción VI de la Ley Federal del Trabajo.

**VIGÉSIMA CUARTA.** De conformidad con las normas mínimas de seguridad e higiene, el Patrón se obliga a mantener en el lugar de labores:

- a) Agua potable y sanitarios higiénicos en buenas condiciones.
- b) Los implementos de protección necesarios para el desarrollo de los trabajos tales como cascos, botas, guantes, goggles y todos aquellos necesarios que redunden en la seguridad del trabajador.
- c) Un botiquín de primeros auxilios.
- d) Un lugar adecuado destinado a comedor.
- e) Señalamientos de taludes y precipicios.

**VIGÉSIMA QUINTA.** El Comité Ejecutivo del Sindicato contratante da amplio poder a los **C.C. LICENCIADOS FROILAN MARTINEZ Y LUIS BAÑUELOS RICO**, como representante legal para el presente Contrato Colectivo de Trabajo, comprometiéndose a vigilar su cumplimiento.

**VIGÉSIMA SEXTA.** El Sindicato está conforme y de su consentimiento para que el Patrón realice por medio de sub-contratistas, personas físicas o morales aquellos trabajos de la obra que considere conveniente, teniendo libertad los mencionados sub-contratistas para efectuar los trabajos que se encomienden con personal propio, previa afiliación al Sindicato contratante y quedará bajo la jurisdicción del presente Contrato.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.** El Patrón y Sindicato ratifican y reconocen todas y cada una de las cláusulas del presente Contrato Colectivo de Trabajo por Obra Determinada que de conformidad firman por cuadruplicado y se obligan a depositar ante las Autoridades Competentes del Trabajo, en cumplimiento del artículo 390 de la Ley Federal del Trabajo, entrando en vigor a partir de la fecha de la firma por las partes.

**VIGÉSIMA OCTAVA.** Todo lo no expresamente pactado en el cuerpo del presente Contrato Colectivo de Trabajo, se estará a lo dispuesto por la Ley y sus Reglamentos.

**VIGÉSIMA NOVENA.** En la obra motivo del presente Contrato Colectivo de Trabajo, laboran 10 trabajadores.

**TRIGÉSIMA.** Los salarios que regirán son los siguientes:



MIEMBRO DE LA  
C.T.D.S.  
AFILIADO A LA  
34. SECC.

**SINDICATO INDUSTRIAL DE TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION,  
CARREROS DE MATERIALES, TERRACERIAS, OBRAS HIDRAULICAS Y  
SIMILARES DE LA REPUBLICA MEXICANA.**

CATEGORIA	OBRA CIVIL
MAESTRO ALBAÑIL	\$ 280.00
CABO	\$ 180.00
ELECTRICISTA	\$ 160.00
OFICIAL DE PRIMERA	\$ 140.00
CARPINTERO	\$ 140.00
PINTOR	\$ 120.00
OFICIAL DE SEGUNDA	\$ 90.00
PEON	\$ 80.00
AYUDANTE	\$ 75.53

México, D. F., a 15 de Agosto del 2005

**POR EL SINDICATO  
SU SECRETARIO GENERAL**

LIC. GUILLERMO SALMAÑ PALACIOS.

**EL PROPIETARIO**

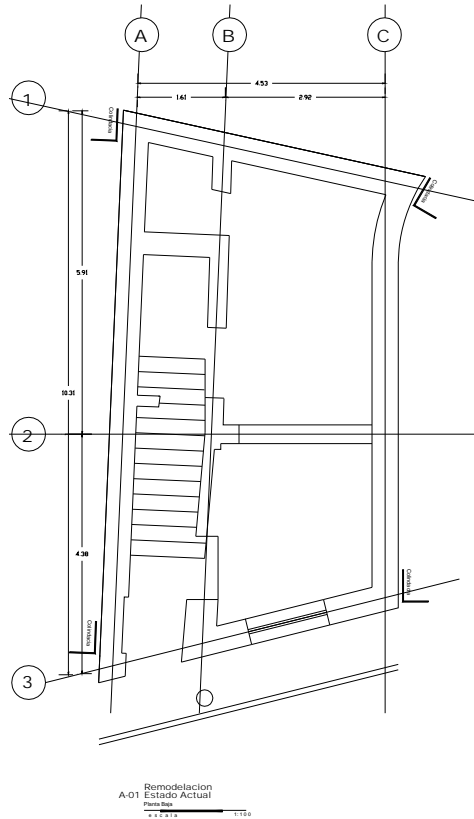
RICARDO ANTONIO MENDOZA  
GARCIA GUTIERREZ.

**APODERADOS LEGALES DEL SINDICATO**

LIC. FROILAN MARTINEZ.

LIC. LUIS BAÑUELOS RICO.



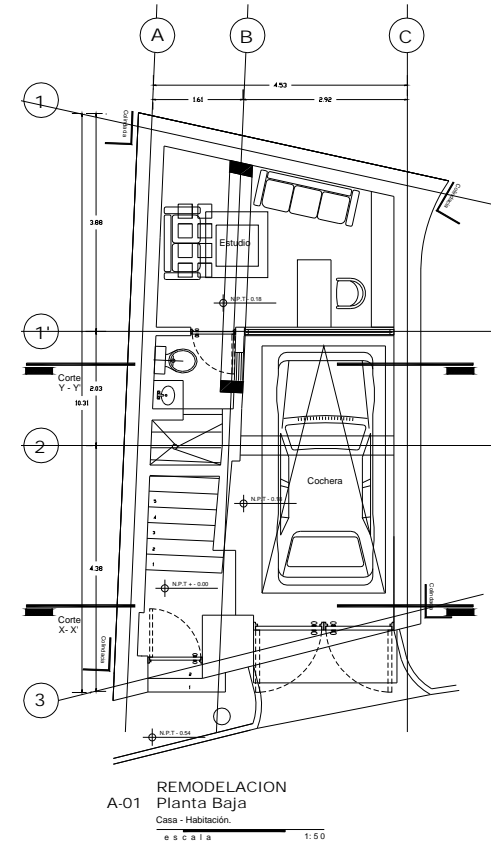


**ESTADO ACTUAL**

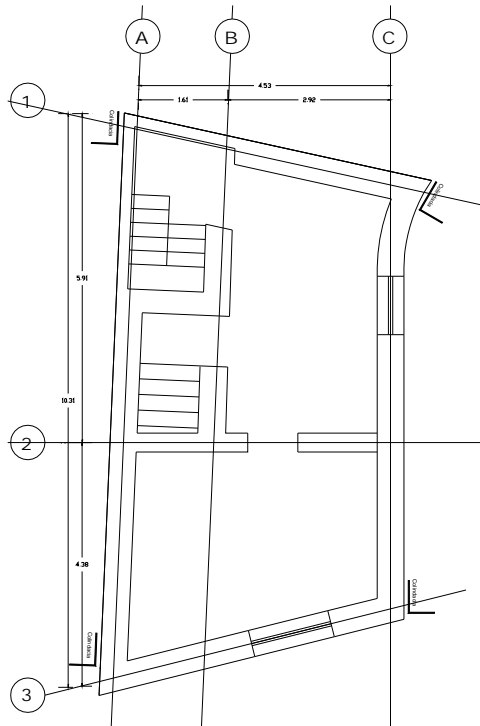


**Proyecto arquitectónico.**  
 La propuesta de remodelación se basa en el concepto de hacer más habitable y funcional la casa. Actualmente no hay estacionamiento por lo que haremos uno en P.B.  
 Además se hará un espacio totalmente independiente con baño que puede utilizarse como estudio, recámara adicional, cuarto de servicio, etc.

## Planta Baja



**PROPUESTA DE REMODELACIÓN**



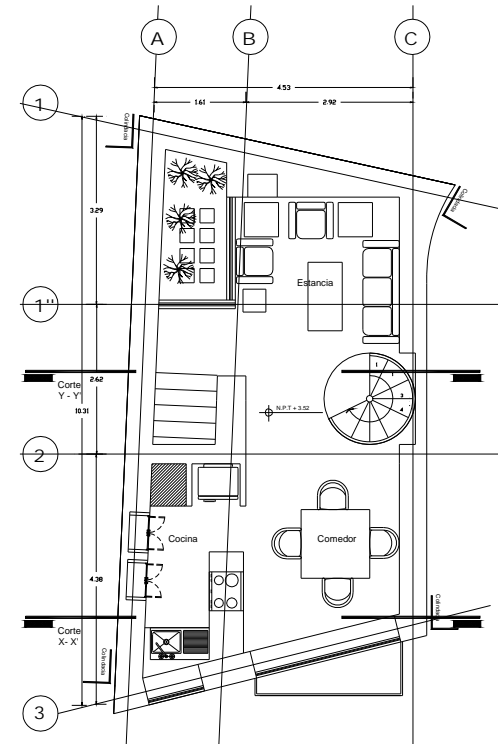
Remodelacion  
A-02 Estado Actual  
1/10/2010

**ESTADO ACTUAL**

### Proyecto arquitectónico.

En 1er. Nivel, se hará la estancia para sala y comedor. La cocina no tendrá muros pues estos roban el de por sí limitado espacio que tenemos. Hay que recordar que el terreno tiene 46 m<sup>2</sup> de superficie. El concepto es abrir visualmente el espacio tanto como se pueda utilizando recursos tales como: colores, mucha luz natural y artificial, plafones, grandes ventanales, patios interiores, etc.

### 1er. Nivel

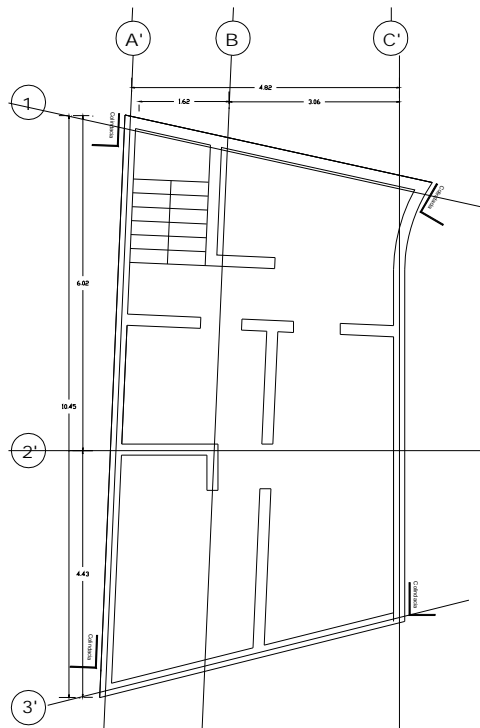


REMODELACION  
A-02 Primer Nivel

**PROPUESTA DE  
REMEDIACIÓN**







Remodelacion  
A-03 Estado Actual  
1/20

**ESTADO ACTUAL**

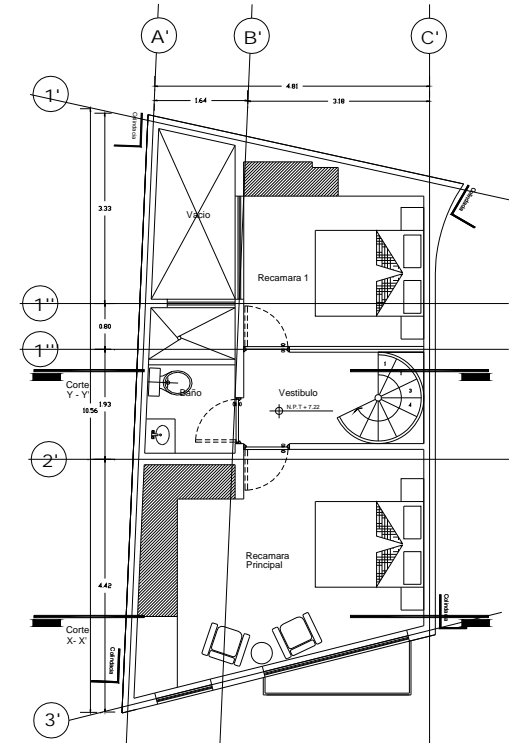
### Proyecto arquitectónico.

El segundo nivel se reordena también creando un baño que dará servicio a todas las áreas de la casa incluyendo las recámaras.

Todo se comunica a través de una escalera de caracol al centro de la casa y que llevará un domo arriba para aumentar la iluminación natural.

Habrán terrazas en el comedor y en la recámara principal.

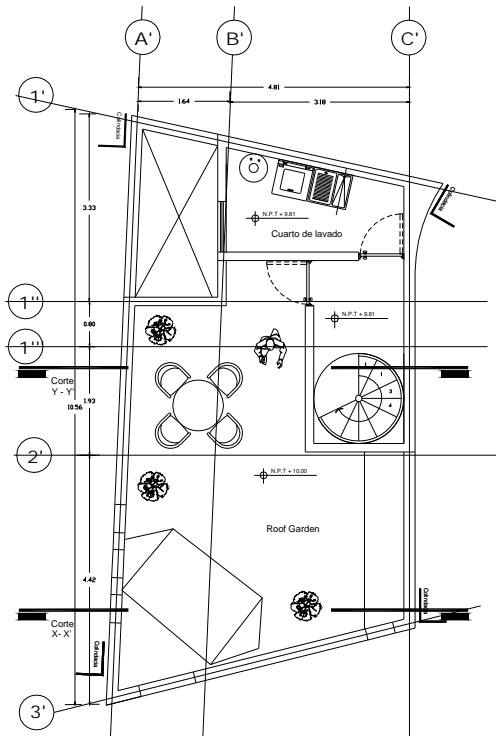
## 2o. Nivel



REMODELACION  
A-02 Segundo Nivel  
1/20

**PROPUESTA DE  
REMODELACIÓN**



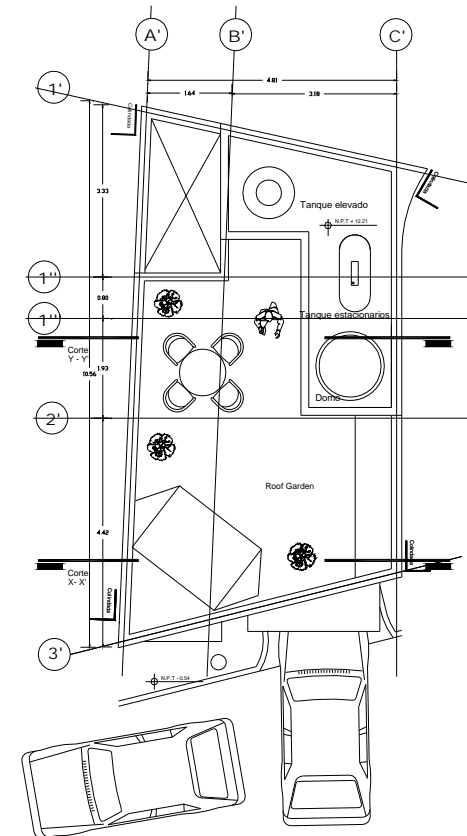


REMEDIACION  
A-02 Tercer Nivel

**PROPUESTA DE REMODELACIÓN**

**Proyecto arquitectónico.**  
Siendo tan pequeño el terreno, queremos aprovecharlo al máximo así que además del cuarto de lavado, se tendrá un roof garden con cubiertas de bambú para manipular la intensidad de la luz natural que se puedan poner y quitar dependiendo del gusto del cliente.

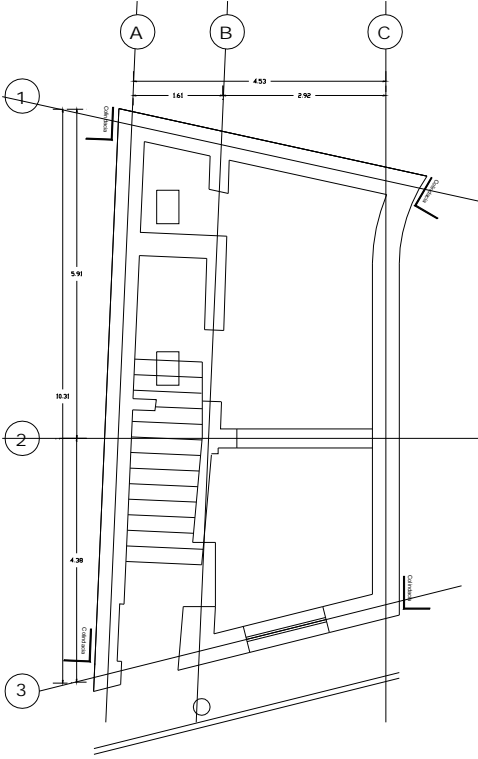
### 3er. Nivel



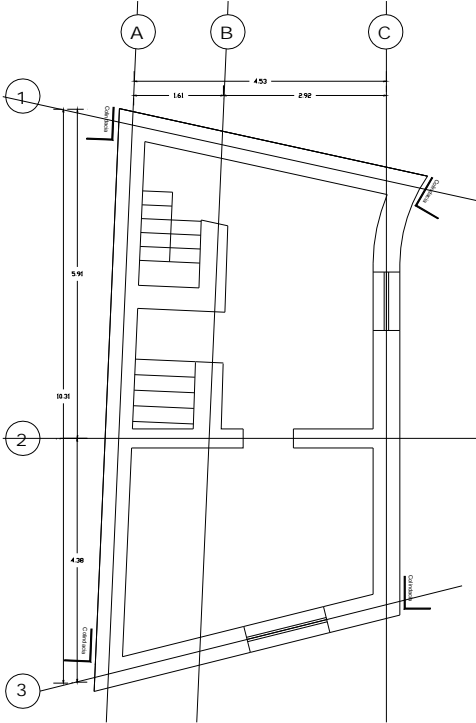
**PROPUESTA DE REMODELACIÓN**



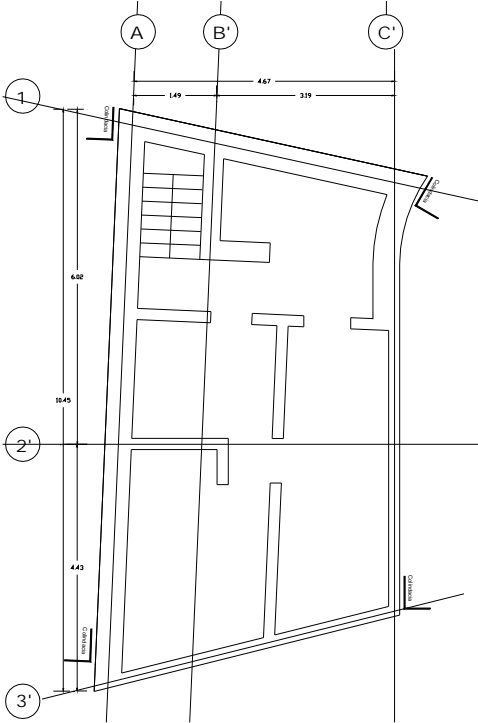
Para el final de esta bitácora ya tenía todos los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.



Remodelacion  
A-01 Estado Actual  
Plano Solo  
1:100

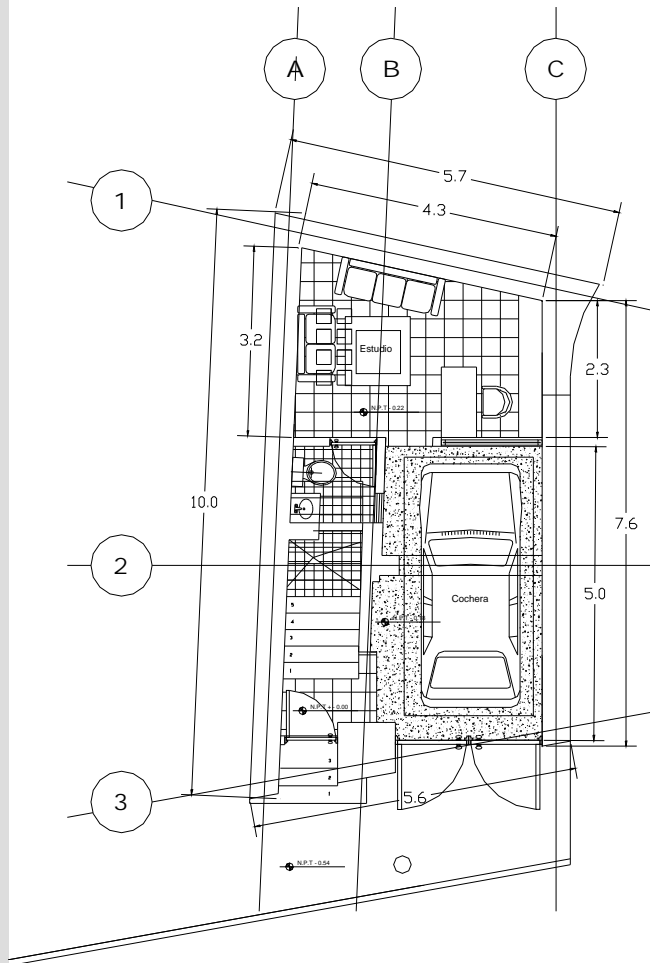


Remodelacion  
A-02 Estado Actual  
Plano Solo  
1:100

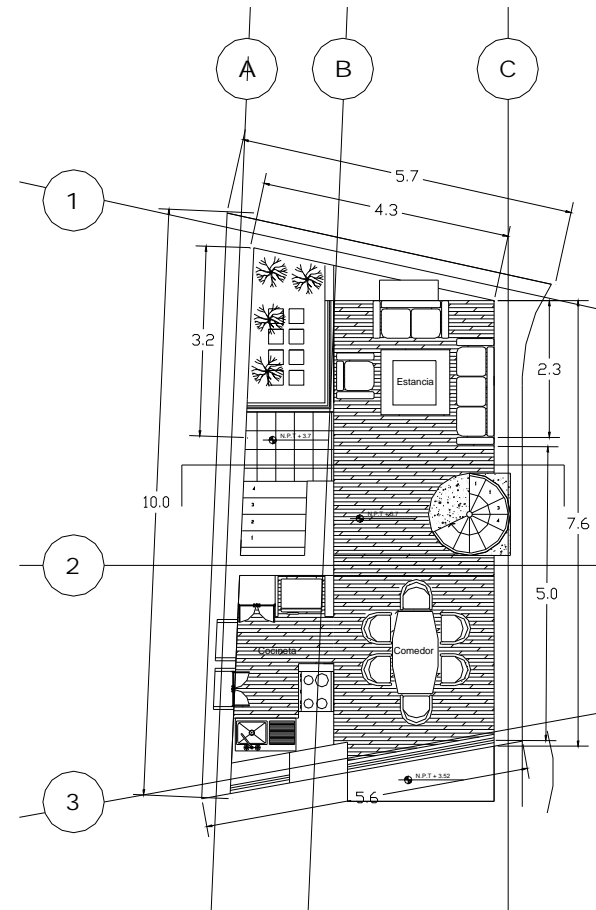


Remodelacion  
A-03 Estado Actual  
Plano Solo  
1:100



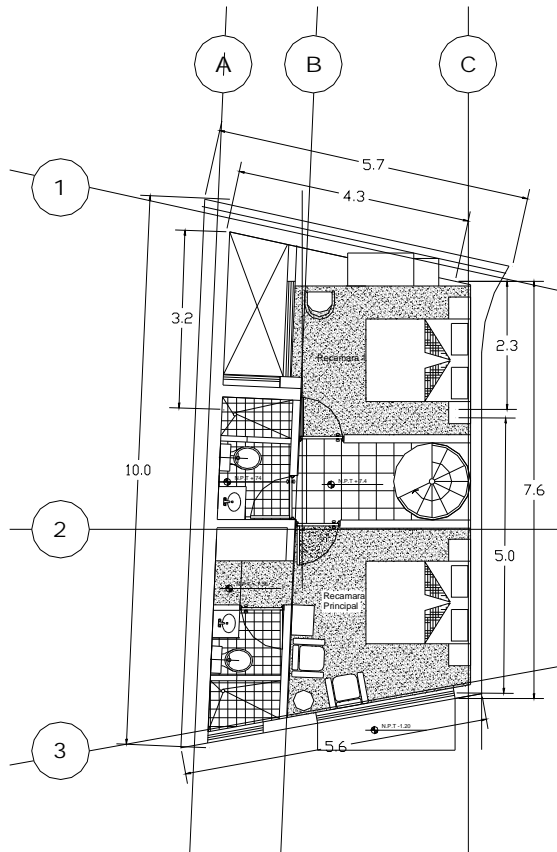


REMODELACION  
Planta Baja  
escala 1:100



REMODELACION  
1er. Nivel  
escala 1:100

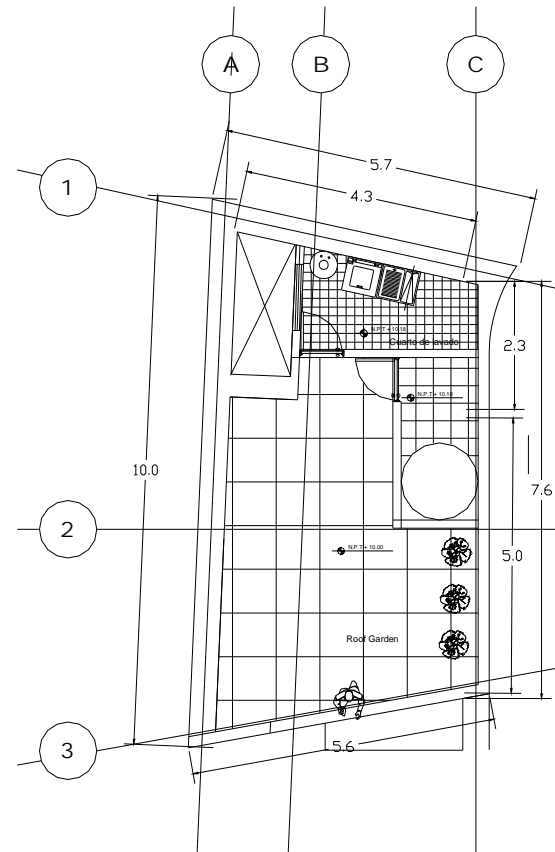




REMODELACION

2o. Nivel

escala 1:100

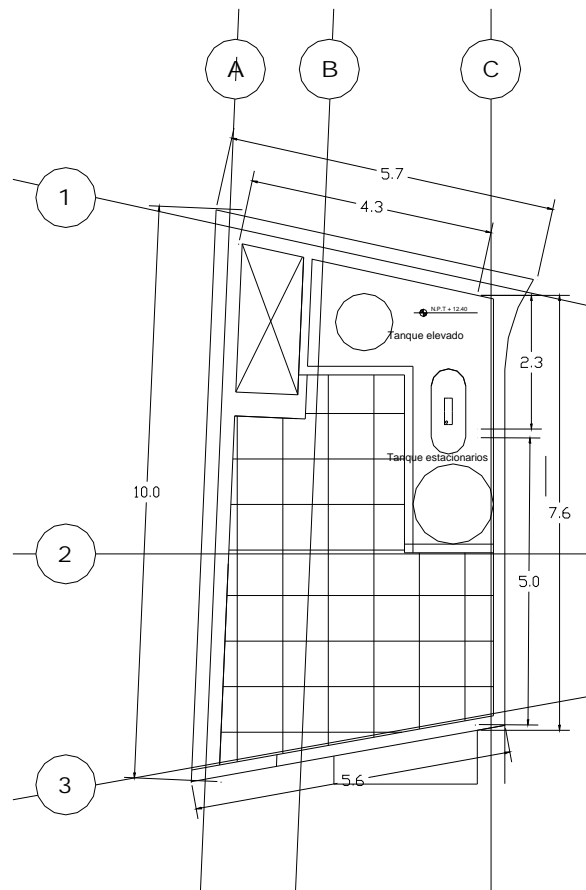


REMODELACION

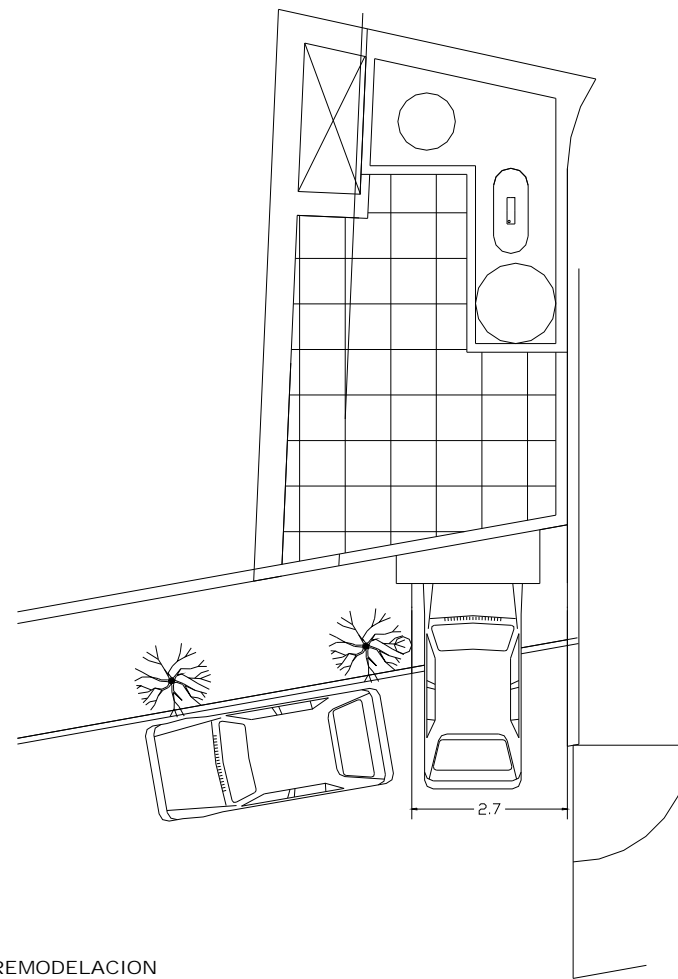
3er. Nivel

escala 1:100



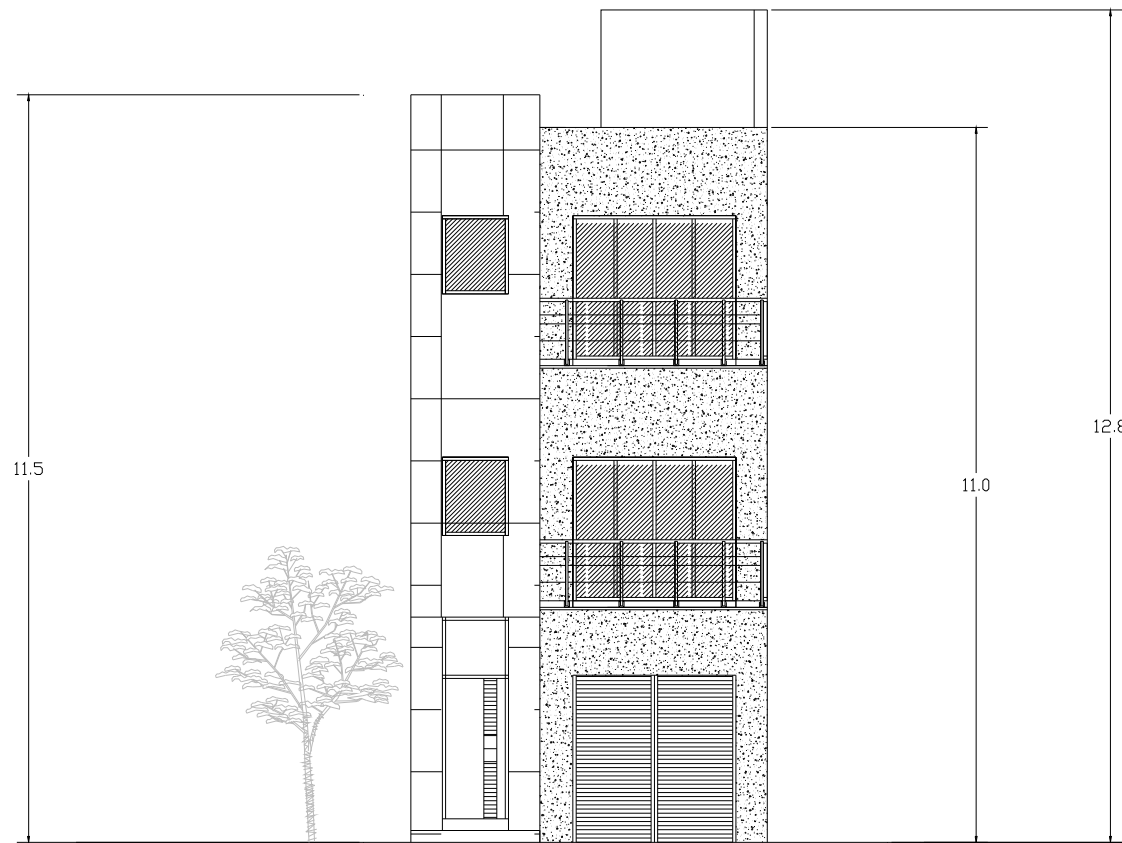


REMDELACION  
 Planta Azteca  
 escala 1:100



REMDELACION  
 Planta de Conunto  
 escala 1:100



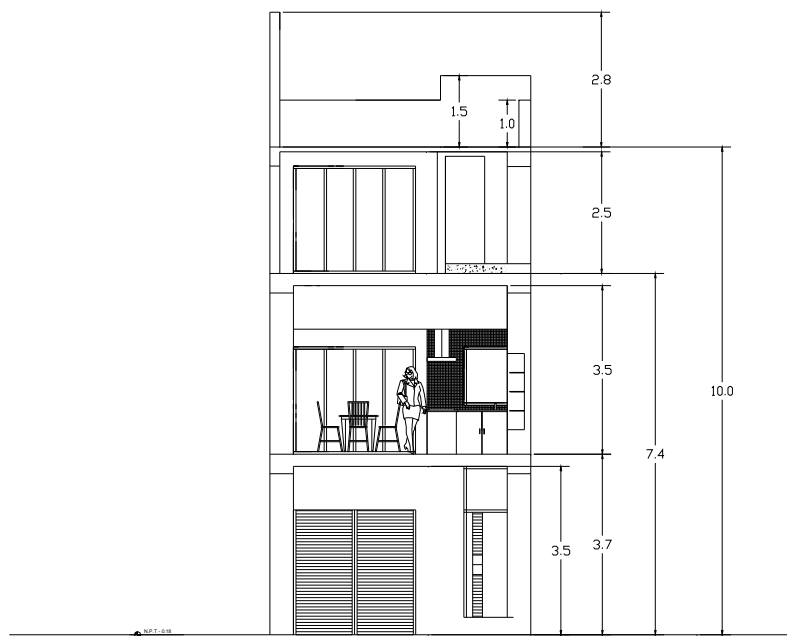


REMODELACION

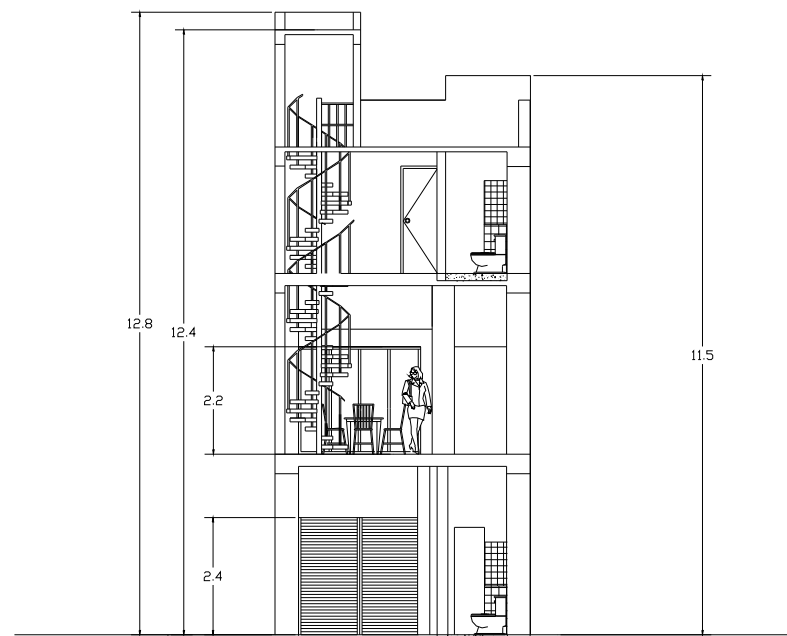
Fachada

escala 1:100





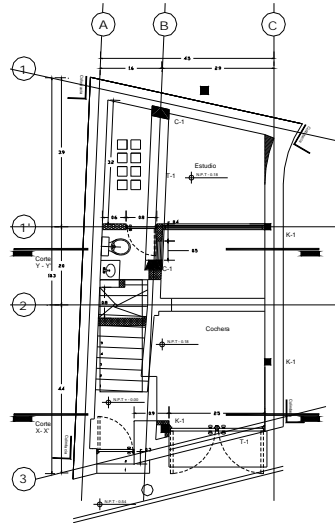
REMODELACION  
Corte  
escala 1:100



REMODELACION  
Corte  
escala 1:100

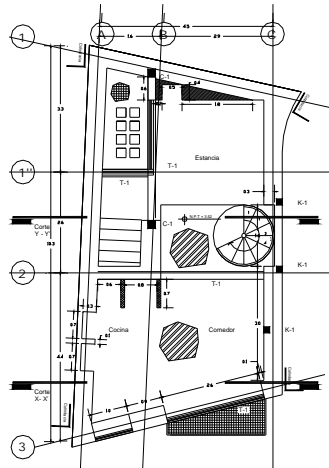






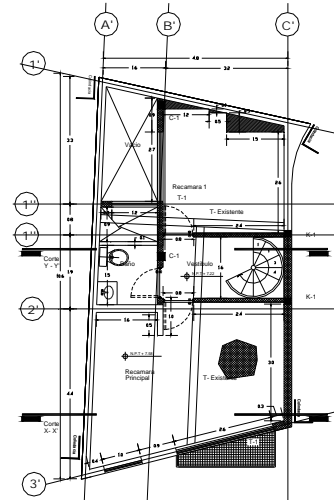
Albañilería  
ALB-01 Planta Baja

Corta - Transversal  
Escala: 1:50



Albañilería  
ALB-01 Primer Nivel

Corta - Transversal  
Escala: 1:50



Albañilería  
Alb-01 Segundo Nivel

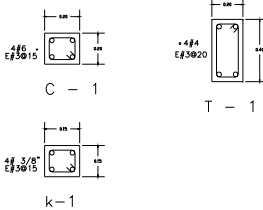
Corta - Transversal  
Escala: 1:50

MATERIALES

- CONCRETO. EL CONCRETO UTILIZADO SERÁ CLASE "C" CON RÍGIDO VOLÚMENICO EN ESTADO FRESCO DE 20 MPa. LA RESISTENCIA A COMPRESIÓN DEL CONCRETO DEBE SER EL NECESARIO PARA ALCANZAR UNA RESISTENCIA MEDIA  $f_{cd} > 1.50$  (EN  $kg/cm^2$ ). EL TAMAÑO MÁXIMO DE AGREGADO GRUESO QUE SE UTILICE EN LA PREPARACIÓN DEL CONCRETO NO EXCEDERÁ DE 19 mm (3/4"). LA RESISTENCIA A COMPRESIÓN DEL CONCRETO UTILIZADO SERÁ:  $f_c = 200 kg/cm^2$ .
- EL REFORZAMIENTO DEL CONCRETO DEBERÁ SER EL NECESARIO PARA ALCANZAR UNA RESISTENCIA MEDIA  $f_{cd} > 1.50$  (EN  $kg/cm^2$ ).
- ACERO DE REFORZO. DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS ESPECIFICADAS EN EL ACUDO 1.4.2. DE LAS NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS MENORES INTERVENIENTES. LAS RESISTENCIAS DEL ACERO DE REFORZO QUE SE UTILICE, SERÁN:  $f_y = 2500 kg/cm^2$  EN BARRAS LIGERAS DEL TIPO N° 4;  $f_y = 2500 kg/cm^2$  EN BARRAS DE MALLA ELECTRODOLADA, 2.0" O MAYORES.

COLOCACIÓN DEL REFORZO

- EL REFORZAMIENTO LIBRE SERÁ IGUAL A 1.0 cm, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE CLARAMENTE OTRA COTA.
- TODAS LAS MALLAS SE COLOCARÁN EN UN SOLO LADO EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO Y SE ENTENDE LIBRE COMO LIBRE 1.0 VECE EL DIÁMETRO DEL REFORZO O 1.5 VECE EL TAMAÑO MÁXIMO DE AGREGADO GRUESO.
- LAS SEPARACIONES INDICADAS ENTRE MALLAS SON DE CENTRO A CENTRO.
- LA SEPARACIÓN DE LAS MALLAS EN AMBOS LONGITUDINAL SE DEBERÁ A CONTAR A PARTIR DEL PUNTO PRINCIPAL, COLOCANDO LA PRIMERA A LA MITAD DE LA SEPARACIÓN ESPECIFICADA EXCEPTO DONDE REQUIERE OTRA MEDIDA.
- LOS TRIANGULOS, CUADROS, RECTANGULOS, ETC. QUE NO LLEVEN NOTACIONES SE ASISTIRÁN AL OJO PROYECTISTA O CON SUSE EN UNO DE LOS LADOS. LAS MALLAS SE REANUDAN DESDE CUANDO NO SE INDICAN OTROS DATOS.
- LOS TRIANGULOS DE LA MALLA ELECTRODOLADA TENDRÁN UNA LONGITUD DE CUANDO MENOS 25 cm.



ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN  
 Calle de Colombia No. 75, Valencia, Venezuela C.P. 11.000  
 Teléfono: 0212 912.21  
 Web: www.architectosd.com

Localización

Símbolos

CUADRO DE DETALLES DEL REFORZO

Detalle	Descripción	Material	Resistencia	Sección	Longitud	Diámetro	Observaciones
C-1	Barra de refuerzo	Acero	2500 kg/cm²	4#	1.00	1.00	
T-1	Barra de refuerzo	Acero	2500 kg/cm²	4#	1.00	1.00	
K-1	Barra de refuerzo	Acero	2500 kg/cm²	4#	1.00	1.00	

REVISIONES

Nº	Fecha	Descripción

Notas Generales

- Las modificaciones deben ser hechas a través de un expediente con el número de revisión.
- Las modificaciones deben ser hechas a través de un expediente con el número de revisión.
- Las modificaciones deben ser hechas a través de un expediente con el número de revisión.

PROYECTO  
 CASA HABITACION  
 CALLE: VENEZUELA 75

Nombre de Plano  
 ALBAÑILERIA

Dirección  
 DISEÑO: [Nombre]  
 DISEÑO: [Nombre]

Cliente  
 [Nombre]

Proyectista  
 PROYECTISTA: [Nombre]  
 PROYECTISTA: [Nombre]

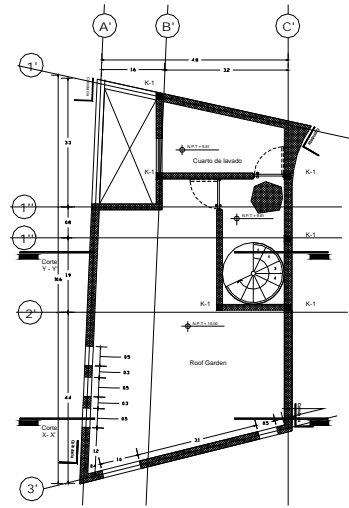
Dibujante  
 Dibujante: [Nombre]  
 Dibujante: [Nombre]

Escala  
 Escala: 1:50

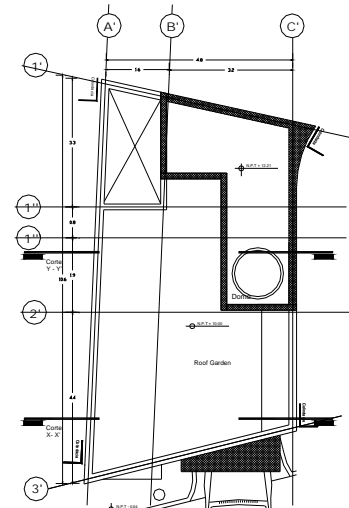
Acotación  
 Acotación: LEV-01

Firma  
 [Firma]





A-02 REMEDIACION  
Tercer Nivel  
Casa - Habitación  
1:50

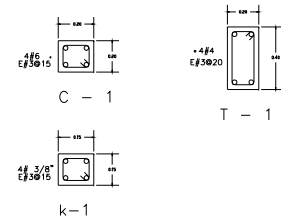


A-02 REMEDIACION  
Azotea  
Casa - Habitación  
1:50

**MATERIALES**

1.- **CONCRETO**  
EL CONCRETO UTILIZADO SERA CLASE C-25 CON PESO VOLUMETRICO EN ESTADO FRESCO DE 2400 kg/m<sup>3</sup> Y CUMPLIRA CON LAS NOMBRAS ESPECIFICADAS EN LA NORMA 14.174 DE LAS NOMBRAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS PARA DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ESTRUCTURAS DE CONCRETO DEL REQUERIMIENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL VIVIR.  
EL TAMANO MAXIMO DEL AGREGADO CRUDO QUE SE UTILICE EN LA PREPARACION DEL CONCRETO NO EXCEDERA DE 19 mm (3/4").  
LA RESISTENCIA A COMPRESION DEL CONCRETO UTILIZADO SERA:  $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$ .  
EL PROPORCIONAMIENTO DEL CONCRETO DEBERA SER EL NECESARIO PARA ALCANZAR UNA RESISTENCIA MEDIA  $f_{cm} = 25$  EN  $\text{MPa}$ .

2.- **ACERO DE REFUERZO**  
DEBERA CUMPLIR CON LAS NOMBRAS ESPECIFICADAS EN EL INCISO 14.2 DE LAS NOMBRAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS MENCIONADAS ANTERIORMENTE.  
LAS RESISTENCIAS DEL ACERO DE REFUERZO QUE SE UTILICE, SERAN:  
 $f_y = 2500 \text{ kg/cm}^2$  EN VARILLAS USAS DEL #4  
 $f_y = 4000 \text{ kg/cm}^2$  EN VARILLAS USADAS DEL #3 Y MAYORES  
 $f_y = 4750 \text{ kg/cm}^2$  EN BARRAS DE MALLA ELECTROSOLDADA.



**COLOCACION DEL REFUERZO**

1.- EL REQUERIMIENTO DE LIBRE SERA IGUAL A 1.5 cm, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE CLARAMENTE OTRA COSA.

2.- TENDRAN UNA MINERA DE COLOCACION EN UN SOLLO LLEVA EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO Y SU DISTANCIA SERA DE 300 MM O MAYOR 1.5 VEZES EL DIAMETRO DEL REFUERZO Y 1.5 VEZES EL TAMANO MAXIMO DEL AGREGADO CRUDO.

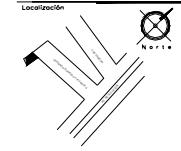
3.- LAS SEPARACIONES INDICADAS ENTRE VARILLAS SON DE CENTRO A CENTRO.

4.- LA SEPARACION DE LAS VARILLAS DEL ANILLO LONGITUDINAL SE EMPEZARA A CONTAR A PARTIR DEL PUNTO DONDE COMIENZA LA MALLA DE LA SEPARACION ESPECIFICA, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE OTRA MEDIDA.

5.- LOS TRIANGULOS O ANILLOS EXCEPCIONALES QUE SE HAYAN ADOPTADOS SE AJUSTARAN A LO INDICADO EN EL CUADRO DE DETALLES DEL REFUERZO. LAS VARILLAS SE REAJUSTARAN REDES CUANDO NO SE INDIQUE OTRA COSA.

6.- LOS TRIANGULOS DE LA MALLA ELECTROSOLDADA TENDRAN UNA LONGITUD DE CUANDO MENOS 20 cm.

ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN  
Doble de Corrientes No. 78 Col. Veracruz Azteca C.P. 1300  
México D.F. Teléfono: 55 69 22 11  
Mail: arpa\_arquitectos@hotmail.com



Simbología

- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'
- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'
- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'
- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'
- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'
- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'
- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'
- Malla a base de paja 9' de 3' x 3'

CUADRO DE DETALLES DEL REFUERZO

Identificación	Sección	Material	Resistencia	Diámetro	Longitud	Superficie	Observaciones
1	C-1	#4	2500	16	2000	804	
2	T-1	#4	2500	16	2000	804	
3	C-1	#3/4	2500	10	2000	157	
4	T-1	#3/4	2500	10	2000	157	
5	C-1	#3/4	2500	10	2000	157	
6	T-1	#3/4	2500	10	2000	157	

NOTAS:  
N.P.T. Nivel de Piso Terminado  
N.S. Nivel de Acabado  
N.S. Nivel de Piso  
Cambio de nivel de piso  
Indica nivel de piso  
Indica nivel de piso

REVISIONES

No.	Fecha	Descripción

Corte esquemático

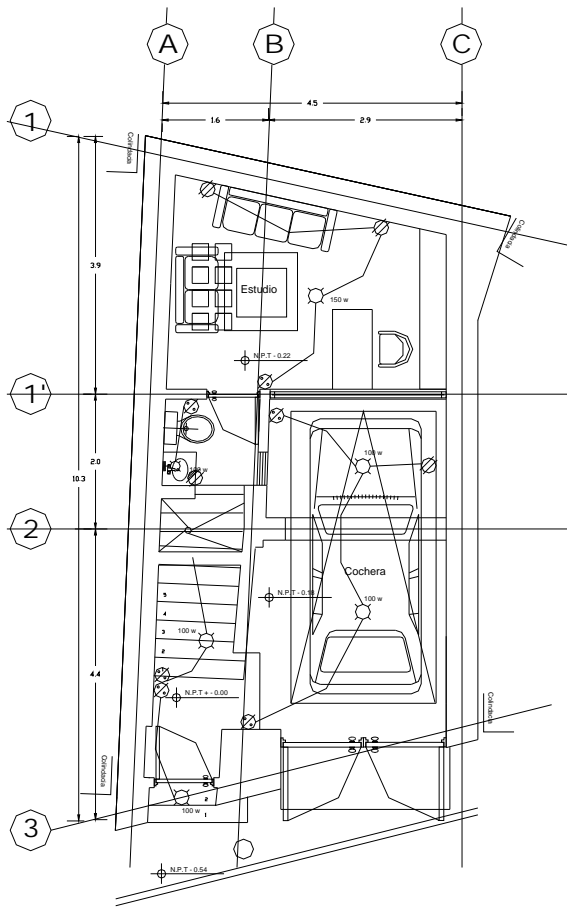
Notas Generales

- Las anotaciones están dadas en metros a menos que se especificasen otras distancias.
- Las medidas dadas en metros a menos que se especificar lo contrario.
- Las cosas según el dibujo.

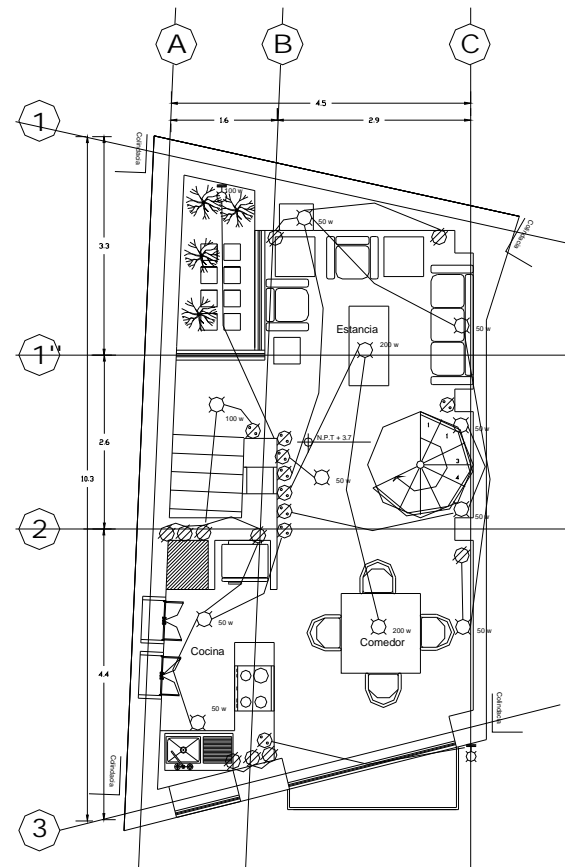
PROYECTO  
CASA-HABITACION  
CASA HABITACION EJECUTIVA

Nombre del Plano	CONCRETO-ALACRIS
Dirección	DIRECCION
Cliente	CLIENTE
Proyectista	PROYECTISTA
Diseño	DISEÑO
Escala	ESCALA
Acotación	ACOTACION
Fecha	FECHA



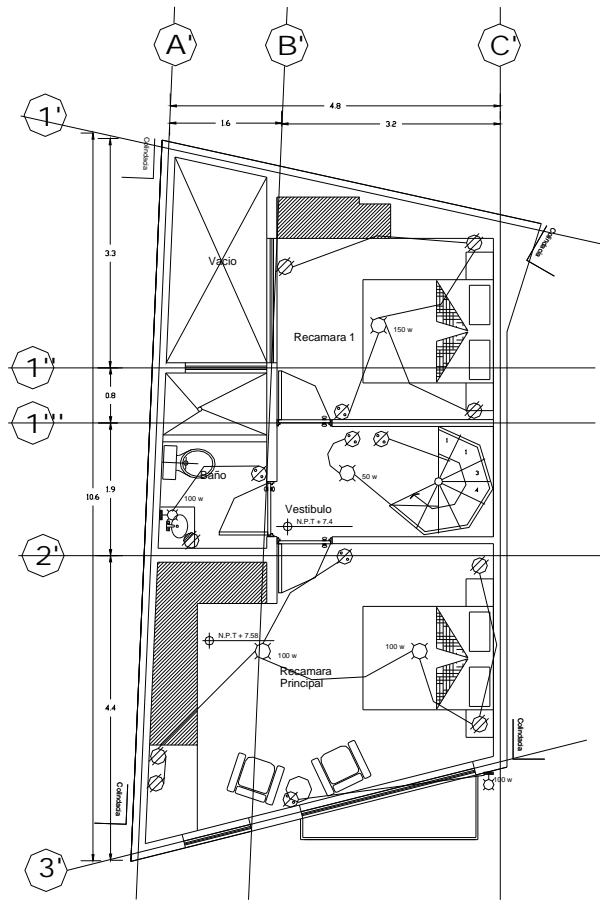


A-01 REMODELACION  
Planta Baja  
Casa - Habitación.  
e s c a l a 1: 50

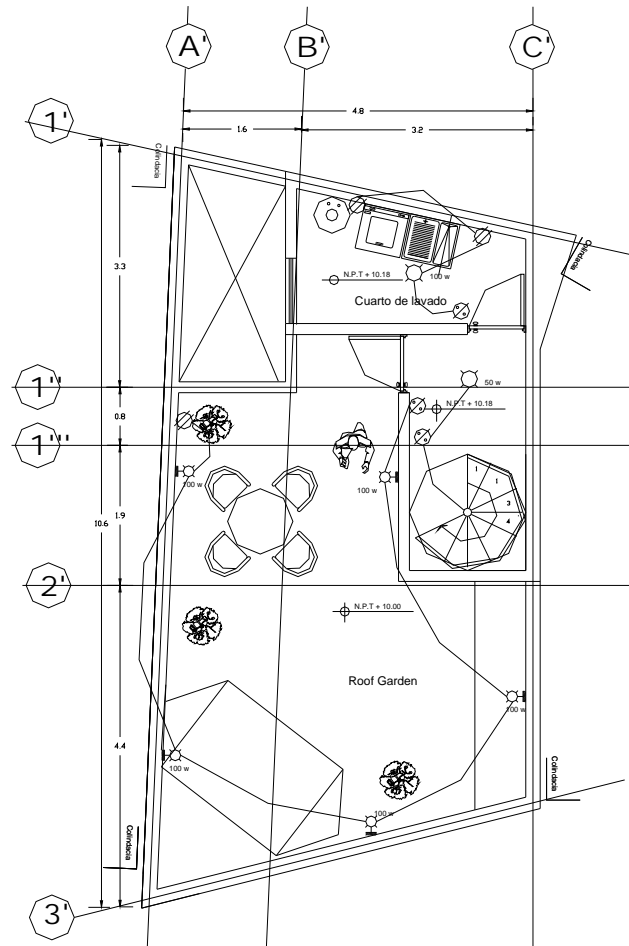


A-02 REMODELACION  
Primer Nivel  
Casa - Habitación.  
e s c a l a 1: 50













**REMODELACION**  
**A-02 Segundo Nivel**  
 Casa - Habitación.  
 escala 1:50



**REMODELACION**  
**A-02 Tercer Nivel**  
 Casa - Habitación.  
 escala 1:50



Circuitos Watts	 Contacto doble 600 w	 Contacto sencillo 300 w	 Arbotante 100 w	 Centro 50 w	 Centro 100 w	 Centro 150 w	 Centro 200 w	 Timbre 50 w	A	B	C
C-1	2	1			5				2050		
C-2	2	1	1				2	1		2050	
C-3	3				1						1900
C-4	3		1						1900		
C-5	2			11	2					1950	
C-6	3					1					1950
C-7	2	1	2	1					1750		
C-8	2		5							1700	
C-9	3				1						1900
Totales	22	3	10	10	8	2	2	1			
	13200	900	1000	500	800	300	400	50	5700	5700	5750
	25		10	22				1	17, 150		

## DATOS GENERALES

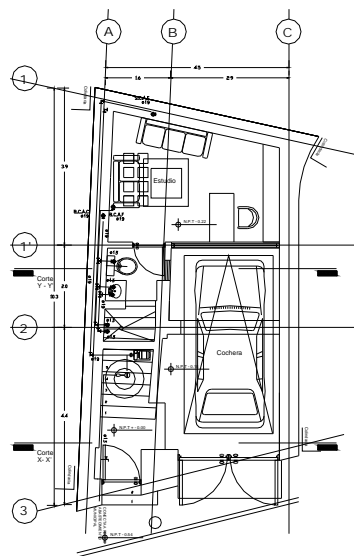
Se requiere de un tablero SQD 12 la acometida general debera de ser con cable del No. 8

Los ramales generales del Interruptor hacia circuitos sera con cable No. 10 a la primera salida y lo subsecuente con cable No. 12, exceptuando donde haya contactos en este caso se resolvera con cable del No. 10.

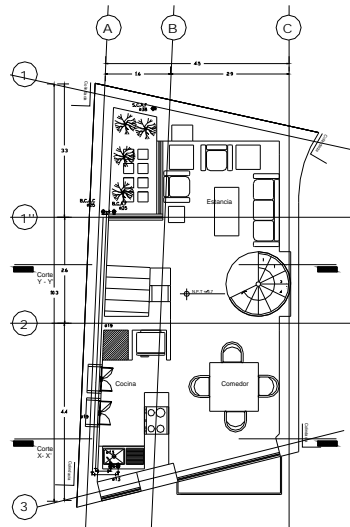
En todos los casos donde haya contacto se requiera de un hilo desnudo con cable del no. 12 para aterrizar cargas.

Los ramales seran a base de 2 cables del No. 12 para lamparas y 2 cables del No. 10 mas un desnudo No. 12 para contactos

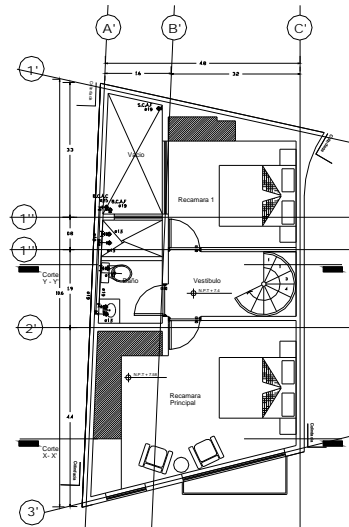




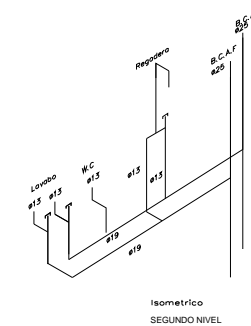
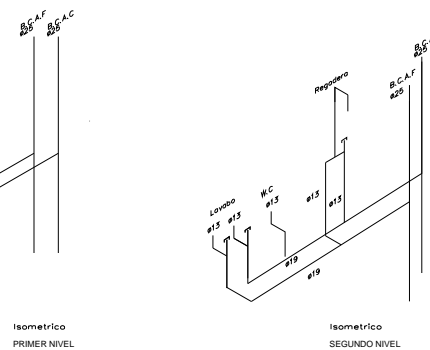
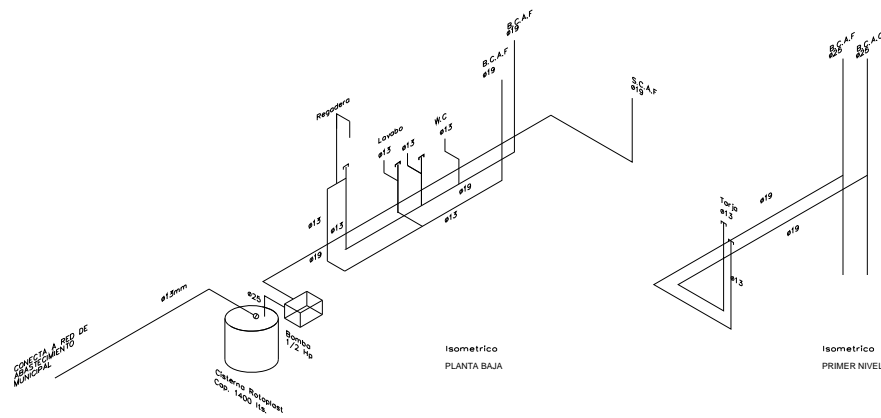
Intalacion Hidraulica  
IH-01 Planta Baja  
Casa - Habitación  
1:50

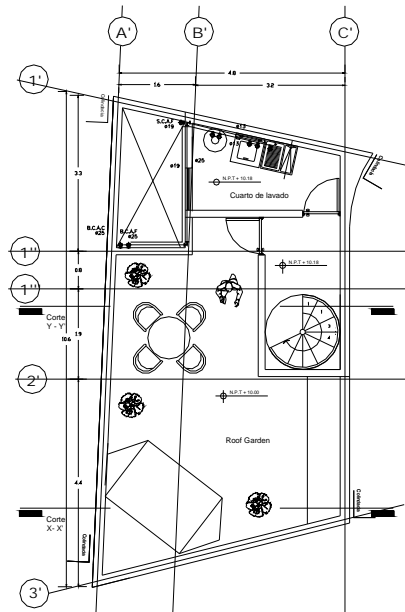


Intalacion Hidraulica  
IH-01 Primer Nivel  
Casa - Habitación  
1:50

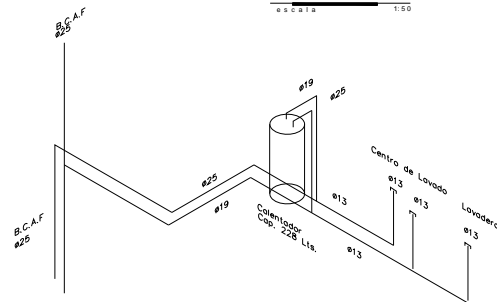


Intalacion Hidraulica  
IH-01 Segundo Nivel  
Casa - Habitación  
1:50

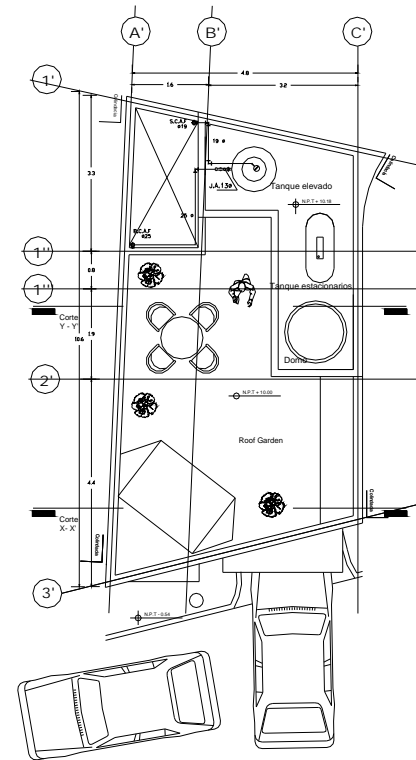




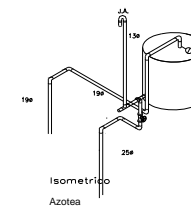
Instalación Hidráulica  
IH-02 Tercer Nivel  
Casa - Habitación.  
escala 1:50



Isométrico  
TERCER NIVEL



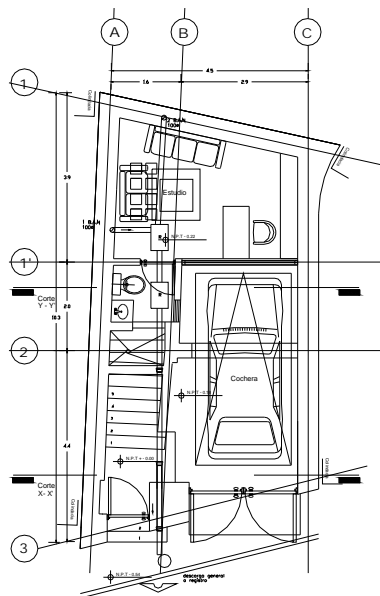
Instalación Hidráulica  
IH-02 Azotea  
Casa - Habitación.  
escala 1:100



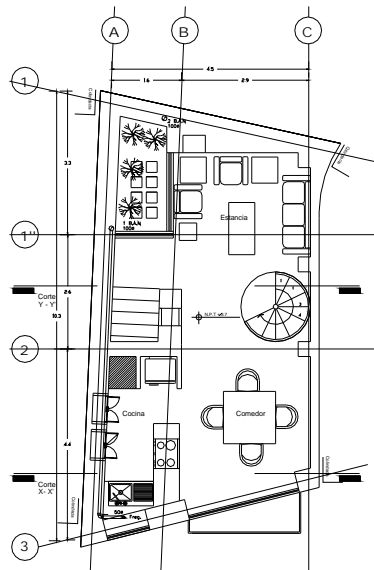
Isométrico  
Azotea

- LAS TUBERIAS DE AGUA FRIA Y CALIENTE SE UNIRAN CON SOLDADURA ESTAÑO-PLOMO, AL 50% RESPECTIVAMENTE.
- TODOS LOS INODOROS SON DE DESCARGA MÁXIMA 6 lts.
- PARA RELACIONAR PLANTAS CON ISOMETRICOS VER NUMERACION CORRESPONDIENTE.
- TODAS LOS DIAMETROS INDICADOS ESTAN EN MILIMETROS.

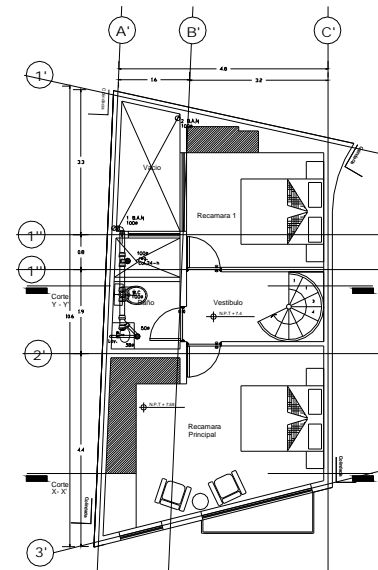




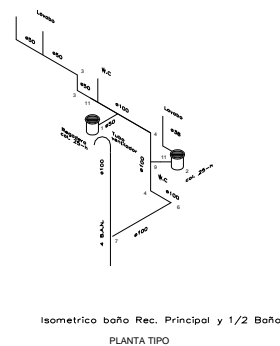
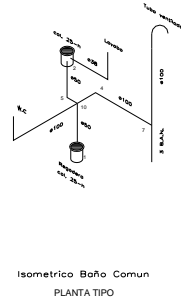
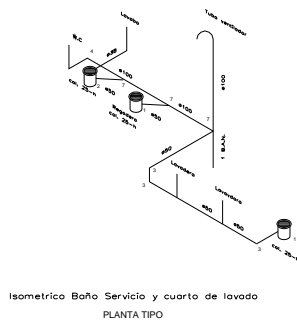
**A-01 REMODELACION**  
**Planta Baja**  
 Casa - Habitación.  
 escala 1:50



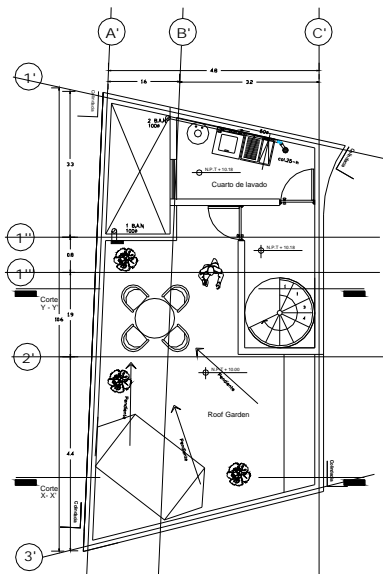
**A-02 REMODELACION**  
**Primer Nivel**  
 Casa - Habitación.  
 escala 1:50



**A-02 REMODELACION**  
**Segundo Nivel**  
 Casa - Habitación.  
 escala 1:50



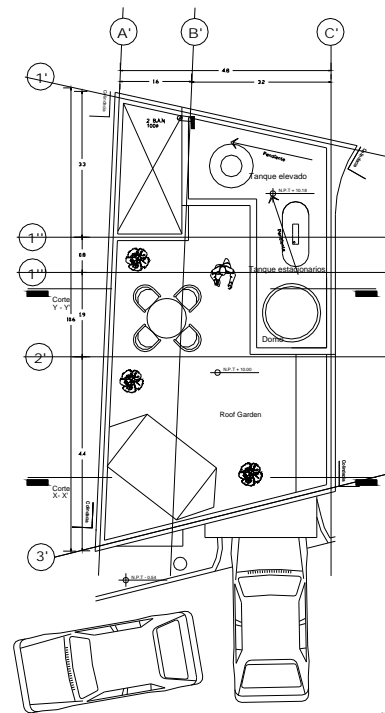




A-02 REMODELACION  
Tercer Nivel  
Casa - Habitación.  
escala 1:50

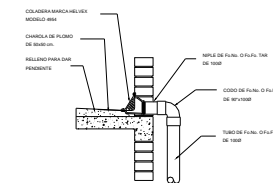
NOTAS

- \* LAS REDES PARA ALBAÑAL EXTERIOR SERAN DE CONCRETO.
- \* TODA LA SOPORTERIA SE REALIZARA A BASE DE SOLERA DE ACERO DE 3/16", CON TAQUETE DE PLASTICO EXPANSIVO Y TORNILLO.
- \* LA SEPARACION DE LA RED DE ALBAÑAL CON RESPECTO A MUROS PERIMETRALES SERA DE 1.00 mts.
- \* LA PENDIENTE EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS SERA DEL 1.5 %.
- \* TODOS LOS DIAMETROS INDICADOS ESTAN INDICADOS EN MILIMETROS MENOS LOS CONSIDERADOS EN LOS ALBAÑALES.
- \* PARA RELACIONAR PLANTAS CON ISOMETRICOS VER NUMERACION CORRESPONDIENTE.



A-02 REMODELACION  
Azotea  
Casa - Habitación.  
escala 1:100

- TUBERIA DE CONCRETO PARA ALBAÑAL EXTERIOR
- TUBERIA DE PVC
- TUBERIA DE P.V.C. PARA VENTILACION
- COLADERA MARCA HELVEX DEL MODELO INDICADO
- T.V. TUBO VENTILADOR
- INDICA SENTIDO DE FLUJO
- REGISTRO DE TABIQUE DE 40x60 cms.
- 150 INDICA DIAMETRO DE TUBERIA (cms)
- B.A.N. BAJADA DE AGUAS NEGRAS
- B.A.P. BAJADA DE AGUAS PLUVIALES
- REGISTRO SANITARIO DE 40x60 cm, HASTA 1M DE PROF. CON COLADERA.
- REGISTRO SANITARIO DE 40x60 cm,



Detalle de coladera en pretit  
PLANTA AZOTEA



### Bitácora 3 – Inicio de obra.

La idea de la bitácora 3 era mostrar los pequeños cambios que iban ocurriendo en la casa. Se aprecian las demoliciones en la fachada y en el interior.

Fue acertado cambiar las instalaciones porque cuando empezamos a demoler vimos que estaban en muy malas condiciones las anteriores. De hecho, la bajada de aguas negras de la P.B. que venía de los pisos posteriores no se conectaba al drenaje. En el segundo nivel había un lavabo cuya salida sanitaria iba hacia la terraza. La tubería hidráulica estaba en muy malas condiciones y tenía fugas en varios puntos.



Lavabo con desagüe hacia terraza



Las instalaciones eléctricas funcionaban pero el cable era muy viejo y no servía para los propósitos de esta remodelación pues incrementamos el número de luminarias y se puso falso plafón para tener iluminación indirecta.

Los muros nunca tuvieron señales de humedad y cuando les quitamos el aplanado, aún siendo de adobe en planta baja y primer nivel, estaban en muy buenas condiciones. Sin grietas y bien comprimidos.





**FACHADA - ESTADO ANTERIOR Y ACTUAL**

## **FACHADA**

La fachada es el último elemento a remodelar. Será el último gran cambio, sin embargo, ya se realizan las demoliciones y los refuerzos estructurales correspondientes.



**P.B. - ESTADO ANTERIOR Y ACTUAL**

## **ACABADOS**

Los acabados tales como tapiz, aplanados, loseta, azulejo, etc serán cambiados en su totalidad. Además, se desnudaron los muros para conocer si había humedad en ellos y corregirlos.





**COCINA - ESTADO ANTERIOR Y ACTUAL**



**INSTALACIÓN ELÉCTRICA E HIDRÁULICA – ESTADO ACTUAL**

Seguiré enviándoles bitácoras de obra para que sepan los avances que tenemos. Reciban un saludo.

## **INSTALACIONES**

Todas las instalaciones serán cambiadas para asegurar su funcionamiento. Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. Como puede verse en las imágenes, estaban en muy malas condiciones, incluso oxidadas.

RICARDO MENDOZA



#### Bitácora 4 – Modificaciones estructurales 1.

En la entrada hay una escalera que comunica planta baja con primer nivel de dimensiones adecuadas (1 metro de ancho) por lo cual se respetó, sin embargo, la escalera que comunicaba los pisos superiores estaba desarrollada en dos rampas en el mismo ancho que la escalera principal lo cual daba 50 cm. de ancho. Era una escalera incómoda e impráctica. Además, el nuevo proyecto contemplaba un cuarto de lavado en el tercer nivel y un área de roof garden por lo que se decidió hacer una nueva escalera que comunicara primer, segundo y tercer nivel. Idealmente se hubiera hecho desde la planta baja pero por motivos de presupuesto no se pudo realizar.



Escalera en acceso principal.

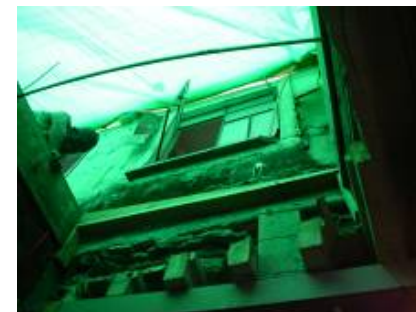


Escalera secundaria.

Para hacer el hueco de la escalera se demolieron algunas vigas de madera y como se ve en las fotos, se colaron cadenas perimetrales donde se dejaron varillas ancladas para colocar el panel covintec, una de las sorpresas de la casa fue que los muros de la terraza del último nivel estaban colocados sobre los muros de abajo, sin cadena de ningún tipo por lo que se procedió a demolerlos y a ponerles una cadena perimetral. Al estar en obra, nos dimos cuenta de muchos errores constructivos de la casa, concluimos que fue construida en varias etapas y por diferentes albañiles.



Varillas de cadena perimetral para recibir muros de panel.



Para lograr la adaptación de los espacios y hacer que se viera más grande el espacio, me propuse tirar todos los muros que fueran necesarios lo cual implicó una gran reestructuración. Como se puede ver en los planos estructurales se hicieron grandes columnas y traveses en planta baja y primer nivel para formar marcos rígidos. Para proteger los niveles superiores se apuntalaron las losas a cada 50 cms. En todos los niveles y en el sentido que correspondían.



Apuntalamiento de losas y elementos estructurales.



Inmediatamente después del apuntalamiento en planta baja se demolieron todos los elementos estructurales que existían, ninguno de ellos funcionaba para mis propósitos porque no llegaban de lado a lado, eran cerramientos de puertas que sobresalían sólo 20 cms. de cada lado de la puerta. Para formar los marcos rígidos se colaron grandes columnas para las cuales se llegó hasta la cimentación de piedra brasa y se coló un dado de cimentación.

Sólo hasta que pasó un mes, tiempo en que el concreto había llegado a su máxima dureza, se quitaron los puntales para que la estructura cargara por sí misma. Este proceso se repitió en todos los niveles.





Demolición de elementos estructurales originales.



Demolición de losa y muros para encontrar cimentación donde anclar nuevas columnas.



Se pusieron puntales para sostener todas las losas mientras se hacían las nuevas columnas y traveses.



Nuevas columnas y traveses ya coladas. Se quitaron los puntales después de un mes.





**TERRAZA. ESTADO ANTERIOR**



**TERRAZA. ESTADO ACTUAL. VISTA DEL HUECO PARA ESCALERAS**

**TERRAZA / SALA DE T.V.**

La sala de T.V. Se ha transformado mediante un hueco en el techo para albergar la escalera, que será el elemento vertical que conecte todos los niveles. Se puede ver el cambio que ha tenido la terraza. La escalera de 1er. A 2o. Nivel desaparecerá.



**SALA DE T.V. ESTADO ANTERIOR Y ACTUAL**



**SALA DE T.V. ESTADO ANTERIOR Y ACTUAL. VISTA DEL HUECO PARA ESCALERAS**



**ESCALERA DE 1er. A 2o. NIVEL**

Seguiré enviándoles bitácoras de obra para que sepan los avances que tenemos. Reciban un saludo.

RICARDO MENDOZA





## **Bitácora 5 – Modificaciones estructurales 2.**

---

La bitácora 5 habla un poco más de las condiciones estructurales de la casa y se ve la losa sostenida por vigas de madera que tuvimos que sustituir por una losa de concreto armado pues la anterior estaba en muy malas condiciones y era insegura debido a una inundación que sufrió la casa.

Antes de comprar la casa, la visité varias veces, para el dictamen estructural, el levantamiento, etc, pero durante todo este tiempo, nunca pude realizar calas a los elementos estructurales pues todavía no era mía y la dueña no me lo permitía.

Cuando se empezó la obra, empezamos a ver con mucha preocupación varios problemas estructurales que debíamos resolver para poder modificar los espacios y se fueron resolviendo en obra y mediante visitas del estructurista quien sugería qué hacer.

El presupuesto estructural casi se triplicó por todos los cambios necesarios para asegurar la seguridad de sus habitantes.

La forma de llevar la obra fue mediante estimaciones semanales para el inversionista, los trabajadores tienen el sistema de destajo y se les entregan nóminas semanales sólo sobre el trabajo realizado asegurando así un buen desempeño (ver ejemplo de nómina).



**NOMINA / ALBAÑILERIA**

**SEMANA 08 - 13 AGOSTO DE 2005**

**OBRA: REMODELACION Y AMPLIACION CASA CIFUENTES**

**Pablo Nava**

**CASA HABITACION CIFUENTES**

**Estructura**

Concepto	unidad	cantidad	Precio unitario	Total
01 Fabricacion de castillos de refuerzo de concreto armado. Dimensiones: 0.15 x 0.15 mts. Armado: con 4 varillas de 3/8 y Estribos del número 2 a cada 15 cms. Incluye: cimbrado, descimbrado, habilitado, mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	6.60	\$60.00	\$396.00
02 Fabricacion de columnas de refuerzo de concreto armado. Dimensiones: 0.30 x 0.45 mts. Armado: 6 varillas de 3/8 y Estribos del número 2 a cada 20 cms. Incluye: anclaje a losa, cimbrado, descimbrado, habilitado de acero, mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	2.07	\$140.00	\$289.80
03 Fabricacion de columnas de refuerzo de concreto armado. Dimensiones: 0.20 x 0.45 mts. Armado: 6 varillas de 3/8 y Estribos del número 2 a cada 20 cms. Incluye: anclaje a losa, cimbrado, descimbrado, habilitado de acero, mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	2.07	\$135.00	\$279.45
04 Fabricacion trabe de refuerzo de concreto armado. Dimensiones: 0.15 x 0.15 mts. Armado: 4 varillas de 3/8 y Estribos del número 2 a cada 15 cms. Incluye: cimbrado, descimbrado, habilitado, mano de obra, herramienta, y todo lo necesario para su correcta ejecución.	MI	1.41	\$80.00	\$112.80
05 Enrase de muros a base de tabique con un ancho de 31 cms. Incluye: material, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	M2	3.73	\$135.00	\$503.55
06 Apuntalamiento de elementos estructurales. Incluye: mano de obra, herramienta, material y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Lote	1.00	\$370.00	\$370.00
07 Acarreo y acostalamiento de escombros.	Lote	1.00	\$250.00	\$250.00
<b>Subtotal</b>				<b>\$2,201.60</b>
<b>Total</b>				

**Atentamente**

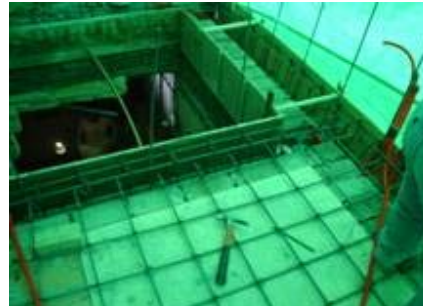
Arq. Ricardo Antonio Mendoza  
**Vo. Bo. ARQTE ARQUITECTOS**

Pablo Nava

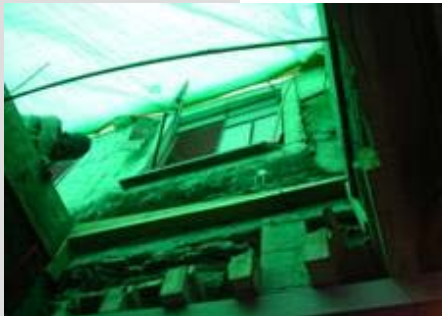




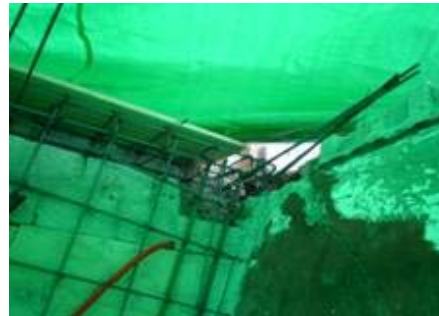
**LOSA - ESTADO ANTERIOR**



**LOSA DE CONCRETO ARMADO – ARMADO DE LOSA**



**HUECO DE ESCALERA – REFUERZO ESTRUCTURAL PERIMETRAL**



**LOSA DE CONCRETO ARMADO - ARMADO DE CADENA PERIMETRAL**

Seguiré enviándoles bitácoras de obra para que sepan los avances que tenemos. Reciban un saludo.

RICARDO MENDOZA

### **LOSA DE CONCRETO ARMADO**

La losa era un elemento a tratar. Estaba hecha con vigas de madera que fueron sustituidas por una losa de concreto armado. El estado de las vigas era deplorable, estaban apolilladas y a punto de caer.

### **REESTRUCTURACIÓN**

La casa tiene muchos años de construida. Por lo mismo, tenemos que renovarla para que sea un producto de venta viable. Los créditos de infonavit o bancarios no prestan sobre una propiedad que tenga demasiada antigüedad. Cambiando las acabados, las instalaciones y parte de la estructura, se garantiza que la casa sea habitable. Es una forma de rejuvenecer la construcción.



## Bitácora 6 – Modificaciones de proyecto.

---

Debido que el presupuesto crecía mucho, el proyecto original se fue transformando. En algún momento se tuvo que pensar qué hacer en la fachada. Originalmente eran dos elementos con diferentes aplanados pero había una situación muy importante a considerar: la cercanía del poste de luz a la construcción. Me preocupaba mucho que alguno de mis trabajadores sufriera una descarga por no trabajar con cuidado. El poste de luz, además de los cables, tiene cortadores de corriente y mufas que lo hacen muy peligroso; la solución elemental, después de hablar con gente de la compañía de luz y fuerza del centro fue proteger estos elementos con material aislante y/o recorrer las crucetas lo más lejos de la construcción que se pudiera así que mandé ambas solicitudes.

Cuando personal de la compañía de luz y fuerza del centro acudió a ver la situación del poste, me dijeron que era factible cubrir los cables así como los cortadores de corriente y las mufas pero que no garantizaban una confiabilidad del 100%. De hecho, yo tenía que firmar una carta quitándoles la responsabilidad en caso de algún accidente. Los costos además, eran excesivos. Tenía que comprar las protecciones de los cables a la empresa 3M y éste material se cotiza en dólares, aproximadamente \$500.00 USA. Las protecciones de los cortadores de corriente y las mufas si las proveen ellos pero son de un material tal cuya efectividad dura sólo 24 horas en óptimas condiciones así que tendrían que estar cambiándolos muy frecuentemente, lo cual me hubiera costado tener una cuadrilla de la compañía de luz diario y la cuadrillas se cobran por día aunque la instalación dure sólo unos minutos. Además del costo por protección que implicaban estos trabajos, estaba el costo del aplanado en sí mismo y yo lo había diseñado con unas entrecalles lo cual hacía todavía más laborioso el trabajo.

Sin ningún tipo de protección ni seguridad por la compañía de luz, decidí que había que modificar el proyecto. Tenía que encontrar la manera de cubrir ese lado de la fachada que estaba en muy malas condiciones y lograr que fuera estético. La solución a la que llegué fue práctica y con buena estética además de darle a la fachada una personalidad única, se cubrió con una estructura de aluminio y placas de policarbonato; originalmente quería que fuera policarbonato plateado pero por el alto costo de este material, empecé a experimentar con policarbonato pintado de color plata por atrás. Como no se despintaba con nada así se hizo. Otra de las ventajas de esta estructura (que acabó siendo un recubrimiento, fue que era un aislante eléctrico perfecto y descubrí además que funciona como un aislante térmico pues está en la orientación noreste, justo de dónde vienen los vientos dominantes. La instalación fue muy sencilla porque la estructura está hecha en dos piezas (por sus dimensiones, se tuvo que llevar a la casa en una plataforma para coches) y se fijó al muro desde la azotea de los vecinos y desde el roof garden de la casa.

Estéticamente, la estructura de policarbonato combina bien con el color blanco y el aplanado rústico de la fachada, además la diseñé escalonada para romper la verticalidad de la casa pues es un terreno muy angosto y las alturas de entepiso son muy grandes. En el roof garden, planeaba poner muros altos para aislar este espacio acústicamente y hacerlo un poco como las terrazas de Luis Barragán pero por motivos de presupuesto no fue posible por lo que adapté el concepto de escalonamiento de la fachada a los muros del roof garden que van creciendo en una secuencia progresiva y con un módulo de 60 cm. lo cual crea un espacio abierto hacia las mejores vistas desde la casa, es un lugar con diferentes calidades y un juego de volúmenes interesante.

Otra idea que tuvo que ser desechada debido al poste de luz y a los cambios en el presupuesto fueron las terrazas en la fachada. Pero los vanos se vieron enriquecidos con un diseño de ventanas de aluminio basado en un módulo. Los módulos se repiten en la estructura de policarbonato, en la puerta del garage y en la puerta de la entrada principal.



Otro truco para enmarcar la fachada y romper su verticalidad fue diferenciar claramente el acceso con otro tipo de aplanado y marcar así una base del edificio y su cuerpo. El escalonamiento de la estructura de policarbonato también sirve para rematar el edificio.



Apunte perspectivo de la casa para ver los cambios de la fachada y los volúmenes del roof garden.



México, D.F. a 17 de enero de 2006

**Ing. José Luis Salinas Barreto**

Gerente División Metropolitana Poniente

Luz y Fuerza del Centro

P r e s e n t e

Escribo la presente porque requiero que se protejan las líneas de luz y los elementos necesarios que se encuentran en el poste enfrente de mi casa ubicada en cerrada de Rodrigo Cifuentes No. 10, Col. Mixcoac, Del. Benito Juárez, C.P. 03910, México, D.F. debido a los trabajos de aplanado y pintura que quiero realizar. Me comprometo a pagar a Luz y Fuerza del Centro el costo acordado de antemano que se genere por dicha protección.

Deslindo de cualquier responsabilidad a Luz y Fuerza del Centro por cualquier falla en el material que compraré a 3M de México consistente en un rollo de manga quick cover de 30 m para proteger tres líneas, una de 23 KV.

Sin más por el momento, me despido de usted, agradeciendo de antemano su atención a esta carta y le proporciono mis teléfonos: 55 63 31 90, 044 55 23 00 32 31, 52 60 23 21.

Atte.

Ricardo Antonio Mendoza García Gutiérrez



México, D.F. a 17 de enero de 2006.

**Ing. José Luis Salinas Barreto**

Gerente División Metropolitana Poniente

Luz y Fuerza del Centro

P r e s e n t e

Escribo la presente porque requiero que se reubiquen las crucetas del poste enfrente de mi casa ubicada en cerrada de Rodrigo Cifuentes No. 10, Col. Mixcoac, Del. Benito Juárez, C.P. 03910, México, D.F. debido a los trabajos de aplanado y pintura que quiero realizar y a que representan un peligro para mi familia.

Me comprometo a pagar a Luz y Fuerza del Centro el costo acordado de antemano que se genere por dicha protección.

Sin más por el momento, me despido de usted, agradeciendo de antemano su atención a esta carta y le proporciono mis teléfonos: 55 63 31 90, 044 55 23 00 32 31, 52 60 23 21.

Atte.

Ricardo Antonio Mendoza García Gutiérrez



### Fachada

La fachada de la casa se ha ido transformando. Actualmente ya tiene la entrada para estacionamiento y los huecos de las ventanas tal como aparece en el plano de fachada.

### Roof Garden.

La casa esta desplantada sobre un terreno pequeño y no hay espacio para jardín, por lo tanto se propuso este Roof Garden que tiene vista de la ciudad y se vive como un patio. Los muros altos están diseñados para generar sombras y que no sea incómodo el sol. A partir de las 2:00 P.M. Hay partes del roof que estan perfectamente sombreadas y frescas.



**FACHADA ANTERIOR SIN ROOF GARDEN**



**FACHADA NUEVA CON ROOF GARDEN**



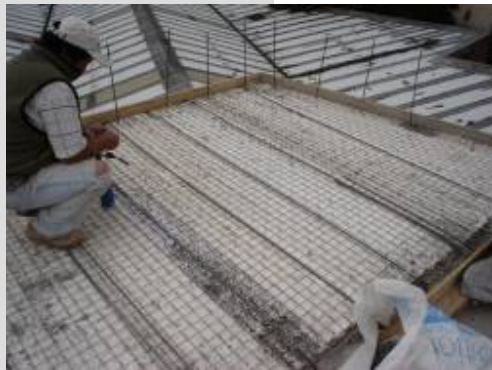
**ROOF GARDEN**



## Bitácora 7 – Uso de panel Covintec.

En esta bitácora se quiso hacer evidente el avance que se tenía en ese momento y cómo se fueron modificando los espacios. El material que se utilizó para la ampliación fue panel para muros y Qualylosa, ambos del mismo fabricante: Covintec. Me agrada que haya una diferenciación de armado entre muros y losa, la cual está bastante reforzada y aunque el fabricante no exige colar nervaduras se hizo para mayor seguridad.

Los muros de panel cumplen se construyeron de acuerdo a todas las especificaciones de su fabricante y con las recomendaciones dadas por el estructurista que hizo el dictamen estructural. Las varillas en las que se anclan los muros fueron preparaciones dejadas por nosotros en las cadenas perimetrales que colamos. En las esquinas que tenían que reforzarse de acuerdo a la propuesta de estructuración (ver propuesta de estructuración), se quemó el poliestireno para colar castillos usando el armado del panel y también para albergar las tuberías de poliducto y el cobre en donde irían las instalaciones, nunca se pasaron por elementos colados como castillos. Se utilizó en todas las juntas malla unión y en las esquinas esquineros para darle toda la rigidez necesaria. El aplanado cubrió perfectamente toda la estructura del poliestireno para evitar que aparecieran posteriormente marcas de óxido en los muros y con esto se dejó listo para recibir yeso.



Quemado de poliestireno para colar nervaduras.



Armado de muros con panel mediante malla unión y esquineros. Las instalaciones no van sobre elementos estructurales.



Aplanado del panel mediante mezcla cemento – arena hasta ocultar el armado. Listo para recibir yeso.







**ROOF GARDEN ANTES**



**ROOF GARDEN AHORA**



**ROOF GARDEN ANTES**



**ROOF GARDEN AHORA**

### **Roof Garden.**

Esta serie de fotos es para demostrar cómo ha cambiado el roof garden. Ya tiene muros divisorios y está totalmente a nivel. Quedó un espacio muy agradable y con gran vista.



### **Bitácora 8 – Obra gris.**

---

En esta bitácora ya se ven los muros enyesados. Todos los muros fueron plomeados y el yeso se aplicó de manera fina. Debido a todos los extras que había tenido durante la obra sabía que tenía que ahorrar en todos los puntos posibles. El presupuesto original consideraba una capa de “plaste” para pulir los muros después del yeso y antes de la pintura pero eliminé ese concepto y conseguí un excelente yesero que dejó los muros perfectamente lisos y listos para pintar.

Durante esta etapa también se colocó un falso plafón de tablaroca en primero y segundo niveles. Siempre estuvo planeado el falso plafón para cubrir las vigas de madera que no resultaban estéticas, no sin antes aplicarle un solvente contra las termitas que aunque no se apreciaba ninguna, era necesario prevenir. La altura de los plafones fue determinada por la estética, eran espacios demasiado altos y por lo mismo se veían desproporcionados.

Para administrar la obra, se usó un formato creado para la empresa (ver gastos cuadro comparativo) en donde se llevan todos los gastos de un proyecto determinado como materiales y mano de obra. Se verá al final de este formato el monto real gastado en la remodelación.





**ESCALERA ANTES**



**ESCALERA AHORA**



**ESCALERA ANTES**



**ESCALERA AHORA**

### **Escalera.**

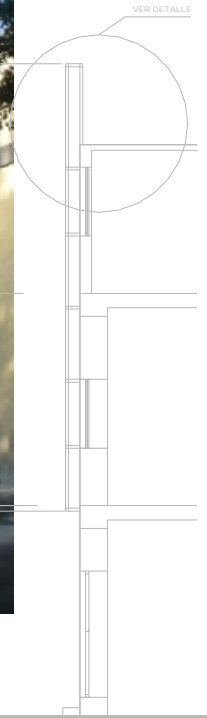
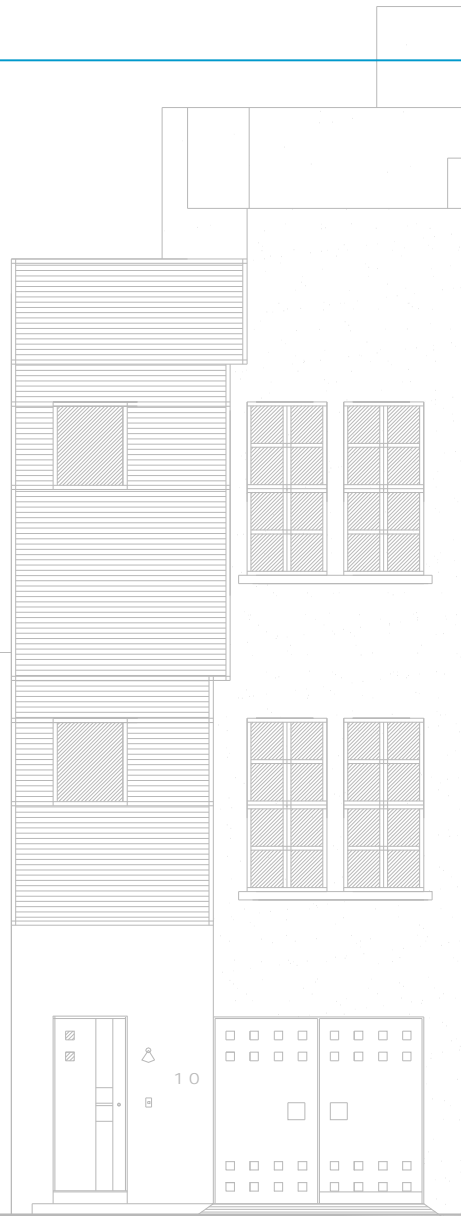
La escalera de caracol se propuso como solución al pequeño espacio con el que contamos y es además un elemento decorativo importante.



Bitácora 9. Obra terminada.



FACHADA



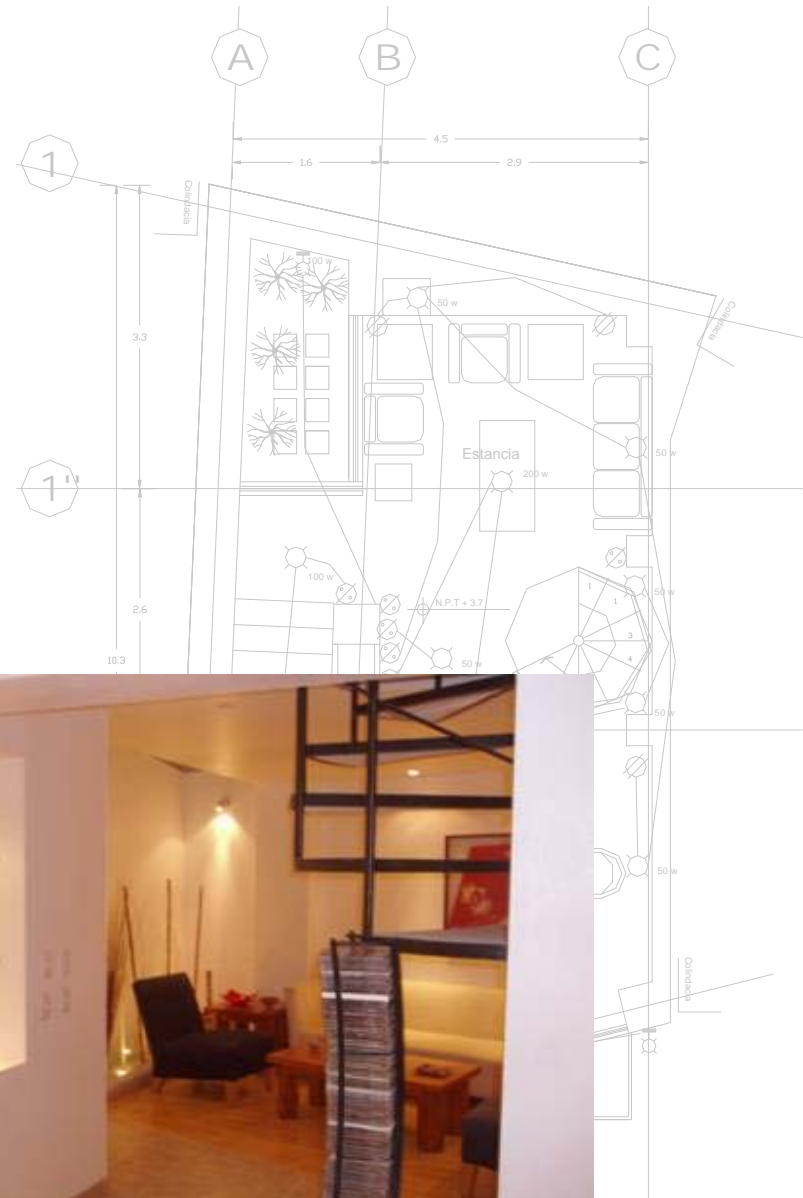
Casa Cifuentes 10

FACHADA - DETALLE POLICARBON



## SALA

Como puede verse, se amplió mucho el espacio de la sala quitando el muro que existía antes.



REMODELACION  
A-02 Primer Nivel



## SALA

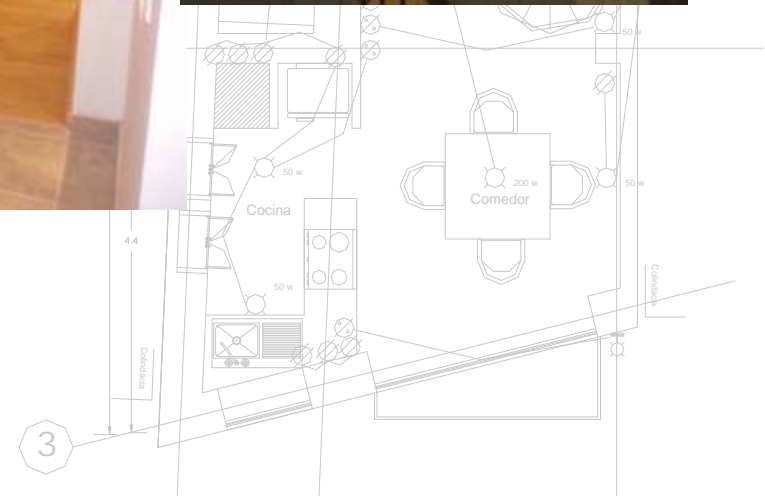
Puede apreciarse el domo grande de vidrio esmerilado que está en el cubo de luz y que atraviesa la casa así como el domo que lleva iluminación al estudio en la P.B.



A-02 REMODELACION  
Primer Nivel

Casa - Habitación.

escala 1:50



## COMEDOR

El tamaño y proporción de las ventanas así como su ubicación hicieron que mejorara mucho la iluminación natural; además hacen que el espacio parezca más grande.



REMODELACION  
A-02 Primer Nivel



## COCINA

La cocina se reubicó en otro nivel de la casa y se trató de sacar provecho de todos los muros que la limitan para hacer espacio de guardado.

## A-02 Primer Nivel

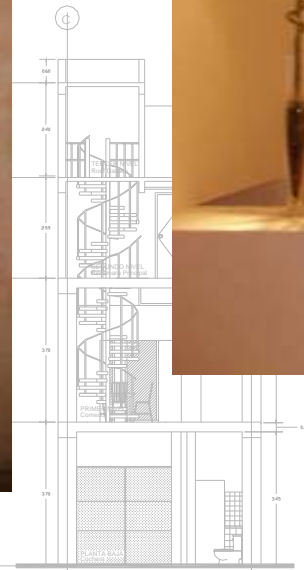
Casa - Habitación.

e s c a l a

1: 50







Casa Cifuentes 10  
A-03 Corte Y-Y  
Casa - Habitación  
1:50



Casa Cifuentes 10  
A-03 Corte Z-Z  
Casa - Habitación  
1:50

DECO Y CONSTRUCCIÓN  
CALLE 20, TORRE NOVA, C.P. 1100  
TEL: 3333  
WWW.DECO.COM

NOTA: Nivel de Piso Construido  
N.P. Nivel de Acabado  
N.P. Nivel de Piso en planta  
Corte de muro en planta  
Corte de columna en planta

VISIONES

Corte esquemático

Notas Generales

1. Las arquitecturas están basadas en planos y memoria que no respaldados con dibujos.
2. Este archivo contiene un conjunto de planos que se respaldan en memoria.
3. Los datos según el dibujo.

PROYECTO  
CASA-HABITACION  
CASA - HABITACION (11000000000000)

Nombre del Plano  
INDICADA ANTO  
INDICADA ANTO

Dirección  
DIRECCIONAL  
DIRECCIONAL

Cliente  
CLIENTE

Proyecto  
PROYECTO  
PROYECTO

Dibujo  
Sup. Col. (Finc.)  
DISEÑO

Sup. Tot. (Finc.)  
SUSTENTAL

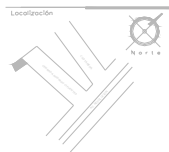
EV-01  
CLAVE

Para más información sobre este proyecto, contactar con el arquitecto responsable.

## ESCALERA PRINCIPAL

En esta vista también se aprecia la mejora de quitar los muros para agrandar el espacio habitable.





Simbología

- N.P.T. Nivel de Piso Terminado
- N.S. Nivel de Balcón
- Límite de Nivel de Balcón
- Límite de Nivel de Piso
- Límite de Nivel de Cielo

REVISIONES	

Corte esquemático

- Notas Generales
1. Las áreas sombreadas indican las zonas de estudio que se respaldarán con estudios.
  2. Las áreas sombreadas indican las zonas de estudio que se respaldarán con estudios en el momento del diseño.

PROYECTO

PROYECTO  
 CASA HABITACION  
 HABITACIONAL

Plano  
 SECCION DE CORTA  
 SECCION DE CORTA

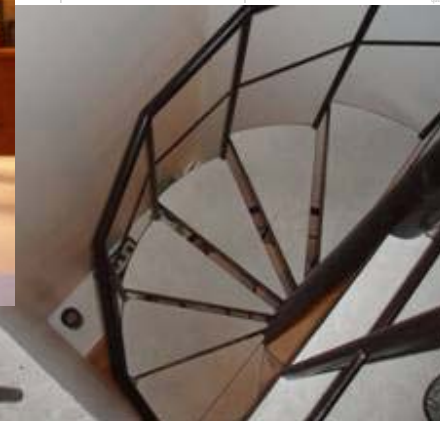
UBICACION  
 UBICACION

CLIENTE  
 CLIENTE

PROYECTISTA  
 PROYECTISTA

Esc. Construc. Sup. 1999  
 ESCUELA NACIONAL DE ARQUITECTURA

LEV-01  
 CLAVE



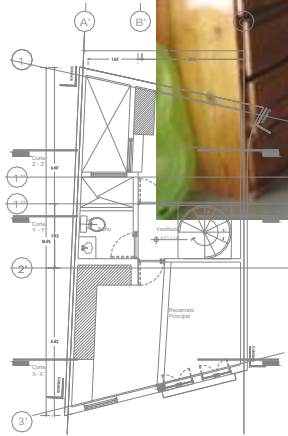
## ESCALERA 2

La escalera se reubicó y se hizo más grande para que fuera funcional además de que se le cambió la forma.

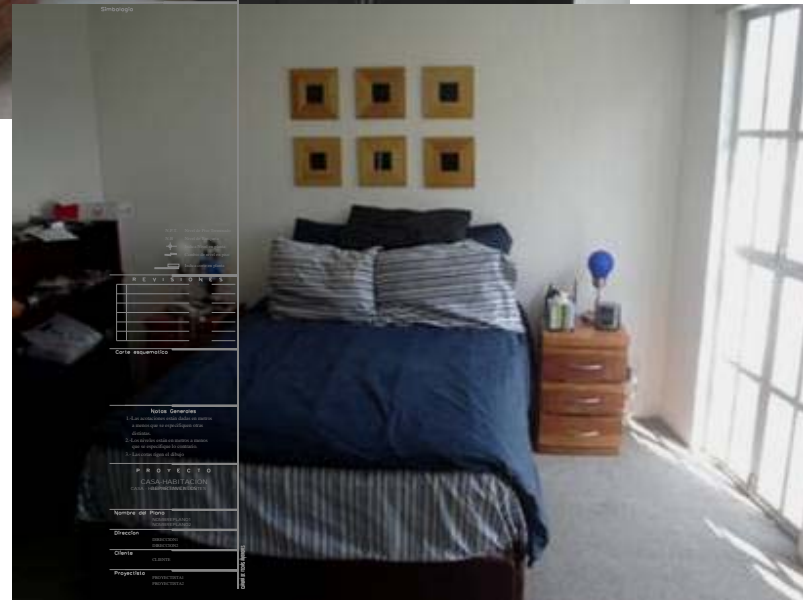




A.02 Casa Fuentes 10  
Primer Nivel  
Casa - Habitación



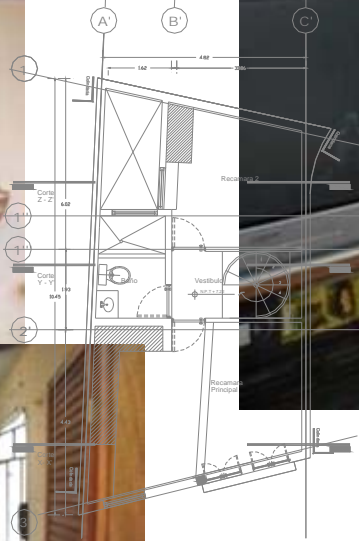
A.02 Casa Fuentes 10  
Segundo Nivel  
Casa - Habitación



# RECÁMARA PRINCIPAL

Se duplicó el tamaño de esta recámara y se hizo un gran espacio de guardado.

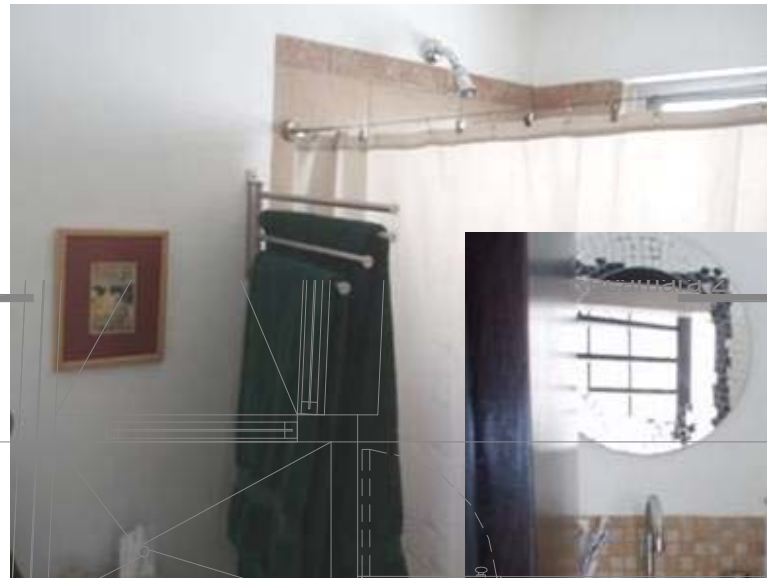




## RECÁMARA 2

Esta recámara era muy pequeña y para agrandarla se tuvo que desplazar un muro más de 20 cm.





## BAÑO 1

El baño era bastante grande pero completamente disfuncional pues se tenía que pasar a través de el para llegar a la recámara principal.





## ROOF GARDEN

Casa Cifuentes 10  
A-02 Tercer Nivel  
Casa - Habitación.  
escala 1:50

Debido a las pequeñas dimensiones del terreno, la construcción ocupa toda la casa y no tiene jardín así que se propuso un roof garden en el último nivel de la casa.



## VESTÍBULO - ESTUDIO

Casa Cifuentes 10  
A-02 Azotea  
Casa - Habitación.  
escala 1:100

El último vestíbulo de la casa puede utilizarse como un estudio.

538900

<b>CLIENTE</b>	MIXCOAC			
<b>OBRA</b>	REMODELACIÓN			
FOLIO	129			
FECHA DE CITA	15-Abr-05			
FECHA DE PRESUPUESTO	15-Abr-05			
MONTO TOTAL DE PRESUPUESTO	<b>\$564,900.00</b>			<b>MONTO REAL</b>
DURACION ESTIMADA DE OBRA	9	MESES		DURACION ESTIMADA DE OBRA
EXTRAS 1	\$34,543.27	\$0.00	TOTAL	GANANCIA TOTAL ESTIMADA
EXTRAS 2	\$7,110.49	\$0.00	TOTAL	GANANCIA ARQTE ESTIMADA
	\$27,432.78	\$0.00	TOTAL	GANANCIA INDIVIDUAL ESTIMADA
FECHA DE INICIO	26-Jul-05			FECHA DE INICIO
FECHA DE TERMINO TENTATIVA	26-Oct-05			FECHA DE TERMINO TENTATIVA

MATERIAL CONCEPTO	Monto	Fecha	No. De factura o Remision	Forma de pago
MADERA	\$4,795.50	27-Jul-05	1254	EFFECTIVO
MADERA	\$1,058.00	04-Ago-05	1290	EFFECTIVO
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	\$8,119.00	04-Ago-05	S-N	EFFECTIVO
LONA	\$700.00	07-Ago-05	S-N	EFFECTIVO
LA CASA DEL CONSTRUCTOR	\$38.00	08-Ago-05	48750	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$1,244.37	09-Ago-05	71676	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$302.22	10-Ago-05	71696	EFFECTIVO
MADERA	\$3,045.20	12-Ago-05	1316	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$719.05	16-Ago-05	71792	EFFECTIVO
MADERA	\$1,587.00	17-Ago-05	1325	EFFECTIVO
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	\$1,200.00	19-Ago-05	S-N	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$2,737.00	24-Ago-05	71910	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$2,515.26	25-Ago-05	71938	EFFECTIVO
ALKAFER	\$181.63	28-Oct-05	S-N	TARJETA DE DÉBITO
ALKAFER	\$86.70	31-Oct-05	S-N	TARJETA DE DÉBITO
CONSTRURAMA	\$4,311.96	03-Nov-05	72973	EFFECTIVO
POLIFORMAS PLÁSTICAS	\$56.05	08-Nov-05	178262	EFFECTIVO
LA CASA DEL CONSTRUCTOR	\$55.00	09-Nov-05	52160	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$3,249.26	12-Nov-05	73135	EFFECTIVO
ALKAFER	\$43.00	14-Nov-05		
CONSTRURAMA	\$150.08	14-Nov-05	73166	EFFECTIVO
LA CIUDAD CASA DE MATERIALES	\$9,975.00	14-Nov-05	29636	DEPÓSITO
MADERA	\$3,728.30	18-Nov-05	1584	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$2,335.01	24-Nov-05	73336	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$474.87	24-Nov-05	73343	EFFECTIVO

Material  
M.O.  
Total  
Extras



CONSTRURAMA	\$1,874.50	30-Nov-05	73426	EFFECTIVO
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	\$2,574.00	15-Dic-05	S-N	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$99.98	16-Dic-05	114844	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$92.02	16-Dic-05	73682	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$1,330.01	16-Dic-05	73681	EFFECTIVO
PROCONTEC CONSTRUCCIONES	\$2,489.00	22-Dic-05	21228	EFFECTIVO
CONSTRUDINAMICA	\$10,118.18	22-Dic-05	1680	EFFECTIVO
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	\$1,297.00	23-Dic-05	S-N	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$1,372.32	29-Dic-05	73915	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$894.97	29-Dic-05	73887	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$2,500.00	04-Ene-06	73975	EFFECTIVO
CONSTRUDINAMICA	\$5,413.26	04-Ene-06	1716	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$3,130.50	12-Ene-06	74108	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$1,018.90	16-Ene-06	74168	EFFECTIVO
PINTURAS Y MATERIALES ALEX	\$1,558.00	17-Ene-06	8924	EFFECTIVO
CASA ORTIZ Y CIA.	\$161.71	17-Ene-06	1072216	EFFECTIVO
MADERA	\$1,598.50	19-Ene-06	1737	EFFECTIVO
COMEX REVOLUCIÓN	\$155.01	24-Ene-06	81529	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$1,949.27	24-Ene-06	74271	EFFECTIVO
PINTURAS Y MATERIALES ALEX	\$1,558.00	27-Ene-06	8867	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$429.99	27-Ene-06	74327	EFFECTIVO
COMPRA VARILLA	\$100.00	27-Ene-06	S-N	EFFECTIVO
COMPRA MATERIAL DESPLEGADO	\$400.00	31-Ene-06	S-N	EFFECTIVO
INTERCERAMIC	\$326.99	31-Ene-06	DUO19604	EFFECTIVO
COCINAS SATIVA	\$9,200.00	01-Feb-06	1	CHEQUE
INTERCERAMIC	\$103.22	02-Feb-06	MIO09453	TARJETA DE DÉBITO
CONSTRURAMA	\$369.77	02-Feb-06	74402	EFFECTIVO
DISTRIBUIDORA DE MÉXICO	\$135.00	06-Feb-05	2722	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$124.02	08-Feb-06	115930	EFFECTIVO
COMEX REVOLUCIÓN	\$161.00	13-Feb-06	81872	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$72.51	13-Feb-06	116051	EFFECTIVO
INTERCERAMIC	\$596.02	13-Feb-06	MIO09566	TARJETA DE DÉBITO
COMEX REVOLUCIÓN	\$115.00	14-Feb-06	81884	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$1,554.86	14-Feb-06	A74526	EFFECTIVO
CASA ORTIZ Y CIA.	\$190.54	22-Feb-06	1077552	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$553.98	28-Feb-06	A74692	EFFECTIVO
PINTURAS Y MATERIALES ALEX	\$840.00	02-Mar-06	2859	EFFECTIVO
COMEX REVOLUCIÓN	\$1,776.00	07-Mar-06	SIN FACURA	EFFECTIVO Y CHEQUE
MATERIAL PLOMERIA	\$318.00	08-Mar-06	S-N	EFFECTIVO
DISTR. FERRETERAMIXCOAC	\$1,283.70	08-Mar-06	96942	EFFECTIVO
DISTR. FERRETERAMIXCOAC	\$151.40	08-Mar-06	96944	EFFECTIVO
PINTURAMA	\$25.00	09-Mar-06	794	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$127.93	09-Mar-06	2404	EFFECTIVO
MATERIAL PLOMER+IA	\$57.00	14-Mar-06	204	EFFECTIVO
MARMOLES Y TOCADORES	\$119.88	16-Mar-06	22022	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$993.98	17-Mar-06	A74898	EFFECTIVO
COMEX REVOLUCIÓN	\$1,169.00	18-Mar-06	82421	CHEQUE
SERVICIO DEL HOGAR	\$82.80	20-Mar-06	4802	EFFECTIVO
ILUMINACIÓN DE MÉXICO	\$75.03	23-Mar-06	19130	EFFECTIVO

Cheque

Cheque

Cheque





VALE PARA MATERIAL ELECTRICO	\$160.00	23-Mar-06	S-N	EFFECTIVO
COMEX DIVISION	\$1,593.00	25-Mar-06	14825	EFFECTIVO
COMEX REVOLUCION	\$196.00	05-Abr-06	84881	EFFECTIVO
DISTRIBUIDORA FERRETERA	\$8.00	04-Abr-06	S-N	EFFECTIVO
ALKAFER	\$12.00	04-Abr-06	S-N	EFFECTIVO
PINTURAMA	\$6.00	06-Abr-06	817	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$28.02	06-Abr-06	S-F	TARJETA DE DEBITO
DISTRIBUIDORA FERRETERA	\$35.00	07-Abr-06	93	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$245.12	08-Abr-06	117018	EFFECTIVO
SERVICIO DEL HOGAR	\$340.00	20-Abr-06	S-N	EFFECTIVO
PINTURAMA	\$50.00	20-Abr-06	840	EFFECTIVO
ALKAFER	\$13.00	25-Abr-06	S-N	EFFECTIVO
COCINAS SATTVA	\$3,000.00	28-Abr-06	S-N	CHEQUE
COMEX REVOLUCION	\$2,108.00	29-Abr-06	83365	EFFECTIVO
COMEX REVOLUCION	\$265.50	05-May-06	83466	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$12.00	06-May-06	3493	EFFECTIVO
PINTURAMA	\$50.00	06-May-06	937	EFFECTIVO
DISTRIBUIDORA BARRAGAN	\$101.18	06-May-06	44071	EFFECTIVO
ALKAFER	\$15.20	08-May-06	S-N	EFFECTIVO
LA PALOMA	\$230.90	08-Mar-06	407168	EFFECTIVO
PLOMBERS SUR	\$8.00	10-May-06	S-N	EFFECTIVO
ISLA Y CIA	\$184.00	11-May-06	61767	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$2,501.58	11-May-06	75482	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$237.95	15-May-06	117651	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$269.01	15-May-06	117652	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$235.50	15-May-06	75529	EFFECTIVO
COMEX REVOLUCION	\$322.00	16-May-06	83682	EFFECTIVO
TLAPALERIA MAYA	\$235.95	16-May-06	117680	EFFECTIVO
ALUMINIO DATSA	\$180.00	19-May-06	351	EFFECTIVO
HOME MART	\$399.00	19-May-06	48D0066479	EFFECTIVO
HOME MART	\$145.00	19-May-06	48D0066480	EFFECTIVO
EUROPISOS LAMINADOS	\$244.95	20-May-06	1795	EFFECTIVO
DISTRIBUIDORA FERRETERA	\$166.50	20-May-06	4434	EFFECTIVO
PINTURAS Y MATERIALES ALEX	\$185.00	22-May-06	6351	EFFECTIVO
ALKAFER	\$18.00	23-May-06	S-N	EFFECTIVO
ALKAFER	\$200.15	26-May-06	20129	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$3,515.11	26-May-06	75678	EFFECTIVO
MARMOLES Y TOCADORES	\$212.52	27-May-06	24874	EFFECTIVO
MARMOLES Y TOCADORES	\$106.26	29-Jun-06	24942	EFFECTIVO
MARMOLES Y TOCADORES	\$59.94	29-May-06	24941	EFFECTIVO
INTERCERAMIC	\$34.41	01-Jun-06	MIO10718	EFFECTIVO
ISLA Y CIA	\$336.00	07-Jun-06	62992	EFFECTIVO
COMEX JAQUES	\$321.00	07-Jun-06	40877	EFFECTIVO
DISTRIBUIDORA YUSA	\$180.00	08-Jun-06	43	EFFECTIVO
MADERAS CORPUS CRISTI	\$379.99	09-Jun-06	28278	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$99.00	19-Jun-06	186351	EFFECTIVO
COCINAS SATTVA	\$2,000.00	29-Jun-06	S-N	CHEQUE
COMEX JAQUES	\$113.00	29-Jun-06	A42575	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$739.16	30-Jun-06	A76137	EFFECTIVO

Cheque

Cheque



MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	\$36.00	19-Jun-06	S-N	EFFECTIVO
MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	\$150.00	27-Jul-06	S-N	EFFECTIVO
CASA IKEDA	\$298.20	04-Jul-06	78420	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$285.03	05-Jul-06	76192	EFFECTIVO
CONSTRURAMA	\$33.00	07-Jul-06	287372	EFFECTIVO
COCINAS SATTVA	\$1,000.00	12-Jul-06	S-N	EFFECTIVO
COCINAS SATTVA	\$500.00		S-N	EFFECTIVO
MANGUERA	\$81.00	17-Ago-05	S-N	EFFECTIVO
POLINES CARLOS MELGAREJO	\$400.00	10-Nov-05	S-N	EFFECTIVO
SERVICIO DE TALADRO	\$295.00	23-Dic-05	S-N	EFFECTIVO
TARJETA IUSACELL	\$100.00			EFFECTIVO
TARJETA IUSACELL	\$100.00			EFFECTIVO
COSTALES	\$250.00	25-Jul-05	S-N	EFFECTIVO
COSTALES	\$200.00	26-Jul-05	S-N	EFFECTIVO
COSTALES	\$100.00	04-Ago-05	S-N	EFFECTIVO
COSTALES	\$200.00	25-Ago-05	S-N	EFFECTIVO
COSTALES	\$175.00	12-Nov-05	S-N	EFFECTIVO
COSTALES	\$375.00	23-Dic-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$500.00	10-Ago-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	01-Nov-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00		S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	15-Nov-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	16-Nov-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	21-Nov-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	14-Dic-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	19-Dic-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	26-Dic-05	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$116.24	11-Ene-06	S-N	EFFECTIVO
CAJA CHICA	\$200.00	21-Feb-06	S-N	EFFECTIVO
TOTAL MATERIAL	\$144,437.58			

MANO DE OBRA	Monto	Fecha	No. De vale	Forma de pago
PABLO NAVA	\$350.00	06-Jul-05	CALAS ESTRUCTURALES	EFFECTIVO
PABLO NAVA	\$5,000.00	30-Jul-05	NOMINA SEMANA 26-30 JULIO	EFFECTIVO
PABLO NAVA	\$4,500.00	06-Ago-05	NA SEMANA 01 AL 06 DE AGOSTO	EFFECTIVO



PABLO NAVA	\$3,000.00	12-Ago-05	SEMANA DEL 8 AL 13 DE AGOSTO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$700.00	17-Ago-05	PRÉSTAMO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$200.00	17-Ago-05	PRÉSTAMO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$3,900.00	20-Ago-05	SEMANA DEL 15 AL 20 AGOSTO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$3,500.00	27-Ago-05	SEMANA DEL 22 AL 27 AGOSTO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$2,600.00	29-Oct-05	SEMANA DEL 25 AL 29 OCTUBRE	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,500.00	05-Nov-05	SEMANA DEL 31 OCT AL 5 NOV	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,600.00	12-Nov-05	SEMANA DEL 7 AL 12 NOVIEMBRE	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,700.00	19-Nov-05	SEMANA DEL 14 AL 19 NOVIEMBRE	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,500.00	26-Nov-05	SEMANA DEL 21 AL 26 NOVIEMBRE	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,500.00	03-Dic-05	SEMANA DEL 28 NOV AL 3 DIC	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,600.00	10-Dic-05	SEMANA DEL 5 AL 10 DIC	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,600.00	17-Dic-05	SEMANA DEL 12 AL 17 DIC	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,600.00	23-Dic-05	SEMANA DEL 19 AL 23 DIC	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$7,000.00	30-Dic-05	SEMANA DEL 26 AL 30 DIC	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$1,000.00	30-Dic-05	AGUINALDO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$4,600.00	07-Ene-06	SEMANA DEL 2 AL 7 D ENERO	EFFECTIVO	YESO
PABLO NAVA	\$400.00	09-Ene-06	SEMANA DEL 2 AL 7 D ENERO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$5,200.00	14-Ene-06	SEMANA DEL 9 AL 14 ENERO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$4,000.00	21-Ene-06	SEMANA DEL 16 AL 21 DE ENERO	EFFECTIVO	\$1,500.00
PABLO NAVA	\$2,800.00	28-Ene-06	SEMANA DEL 23 AL 28 DE ENERO	EFFECTIVO	\$1,600.00
PABLO NAVA	\$2,600.00	04-Feb-06	SEMANA DEL 30 ENERO AL 04 FEBRERO	EFFECTIVO	\$1,800.00
PABLO NAVA	\$2,700.00	11-Feb-06	SEMANA DEL 05 AL 11 ENERO	EFFECTIVO	\$1,400.00
PABLO NAVA	\$2,700.00	18-Feb-06	SEMANA DEL 13 AL 18 FEBRERO	EFFECTIVO	\$1,700.00
PABLO NAVA	\$2,700.00	25-Feb-06	SEMANA DEL 20 AL 25 FEBRERO	EFFECTIVO	\$1,600.00
PABLO NAVA	\$2,700.00	04-Mar-06	SEMANA DEL 25 FEBRERO AL 04 MARZO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$2,700.00	11-Mar-06	SEMANA DEL 6 AL 11 MARZO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$1,600.00	18-Mar-06	SEMANA DEL 13 AL 18 DE MARZO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$1,100.00	20-Mar-06	SEMANA DEL 13 AL 18 DE MARZO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$2,700.00	25-Mar-06	SEMANA DEL 20 AL 25 MARZO	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$2,700.00	01-Abr-06	SEMANA DEL 27 MARZO AL 01 ABRIL	EFFECTIVO	
PABLO NAVA	\$1,500.00	07-Abr-06	NÓMINA DEL 03 AL 05 DE ABRIL	CHEQUE	Cheque
MARIO	\$1,000.00	20-Abr-06	NÓMINA 17AL 22 DE ABRIL	EFFECTIVO	
MARIO	\$1,000.00	29-Abr-06	NÓMINA 24 AL 29 ABRIL	EFFECTIVO	
MARIO	\$900.00	06-May-06	NÓMINA DEL 01 AL 06 DE MAYO	EFFECTIVO	
MARIO	\$850.00	13-May-06	NÓMINA DEL 8 AL 13 DE MAYO	EFFECTIVO	
MARIO	\$1,000.00	20-May-06	NÓMINA DEL 15 AL 20 DE MAYO	EFFECTIVO	
SAMUEL VELEZ	\$1,350.00	22-May-06	NÓMINA DEL 15 AL 20 DE MAYO	EFFECTIVO	
SAMUEL VELEZ	\$2,000.00	27-May-06	NÓMINA DEL 22 AL 27 DE MAYO	EFFECTIVO	
SAMUEL VELEZ	\$1,600.00	03-Jun-06	NÓMINA DEL 29 MAYO AL 3 JUNIO	EFFECTIVO	
SAMUEL VELEZ	\$2,000.00	10-Jun-06	NÓMINA DEL 5 AL 10 JUNIO	EFFECTIVO	



<b>2 SEMANAS TO GO</b>				
YESO	\$1,500.00	21-Ene-06		
	\$1,600.00	28-Ene-05		
	\$1,800.00	04-Feb-06		
	\$1,400.00	11-Feb-06		
	\$1,700.00	18-Feb-06		
	\$1,600.00	25-Feb-06		
	\$600.00	07-Mar-06		
	\$1,900.00	11-Mar-05	FINIQUITO	
PABLO NAVA	\$1,920.00	10-Jun-06	ESCALERA	EFFECTIVO
PABLO NAVA	\$1,000.95	17-Jun-06	DETALLES CASA MIXCOAC	EFFECTIVO
PABLO NAVA	\$2,300.00	01-Jul-06	ARREGLO COLUMNA/BAÑO	EFFECTIVO
PABLO NAVA	\$2,926.00	08-Jul-06	NÓMINA	EFFECTIVO
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>	<b>\$150,996.95</b>			

MANO DE OBRA	Monto	Fecha	No. De vale	Forma de pago
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$4,000.00	05-Ago-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$3,600.00	13-Ago-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$500.00	16-Ago-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$3,600.00	20-Ago-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$3,600.00	27-Ago-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$2,500.00	27-Oct-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$1,000.00	29-Oct-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$5,000.00	01-Nov-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$2,400.00	29-Nov-05	INTERRUPTOR	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$1,000.00	19-Dic-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$2,500.00	30-Dic-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$1,200.00	03-Ene-06	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$3,300.00	04-Ene-05	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$4,000.00	05-Ene-06	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$1,000.00	16-Ene-06	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$600.00	11-Mar-06	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$400.00	18-Mar-06	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$600.00	20-Mar-06	S.N	EFFECTIVO
RODRIGO GUTIÉRREZ	\$1,000.00	25-Mar-06	S.N	EFFECTIVO
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>	<b>\$41,800.00</b>			



MANO DE OBRA	Monto	Fecha	No. De vale	Forma de pago
SALVADOR MARTÍNEZ	\$15,000.00	20-Ene-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$4,000.00	24-Ene-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$4,500.00	27-Ene-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$4,800.00	04-Feb-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$900.00	09-Feb-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$4,500.00	11-Feb-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$300.00	17-Feb-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$6,500.00	20-Feb-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$2,000.00	25-Feb-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$1,400.00	06-Mar-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$3,000.00	07-Mar-06		S-N CHEQUE
SALVADOR MARTÍNEZ	\$750.00	09-Mar-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$2,000.00	27-Mar-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$200.00	31-Mar-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$1,000.00	01-Abr-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$500.00	01-Abr-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$3,800.00	05-Abr-06		S-N CHEQUE
SALVADOR MARTÍNEZ	\$10,200.00	08-May-06		S-N CHEQUE
SALVADOR MARTÍNEZ	\$1,500.00	15-May-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$3,000.00	20-May-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$200.00	24-May-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$3,000.00	27-May-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$600.00	20-May-06	CAMBIO DE VIDRIO DOMO	EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$1,000.00	15-Jun-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$1,700.00	15-Jun-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$400.00	17-Jun-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$2,000.00	19-Jun-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$800.00	26-Jun-06		S-N EFECTIVO
SALVADOR MARTÍNEZ	\$1,000.00	27-Jun-06		S-N EFECTIVO
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>	<b>\$80,550.00</b>			

Cheque

Cheque

Cheque

MANO DE OBRA	Monto	Fecha	No. De factura o Remision	Forma de pago
EUSTAQUIO TREJO SOLIS	\$6,500.00	27-Mar-06		S-N EFECTIVO
EUSTAQUIO TREJO SOLIS	\$1,000.00	07-Abr-06		S-N EFECTIVO
EUSTAQUIO TREJO SOLIS	\$4,500.00			S-N EFECTIVO
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>	<b>\$12,000.00</b>			

MANO DE OBRA	Monto	Fecha	No. De factura o Remision	Forma de pago
FEDERICO CERVANTES JIMÉNEZ	\$500.00	31-Mar-06		S-N EFECTIVO
FEDERICO CERVANTES JIMÉNEZ	\$1,500.00	01-Abr-06		S-N EFECTIVO



FEDERICO CERVANTES JIMÉNEZ	\$4,500.00	07-Abr-06	S-N	EFFECTIVO	Cheque
GERSON CRUZ PEÑA	\$800.00				
GERSON CRUZ PEÑA	\$1,400.00	24-Abr-06	S-N	EFFECTIVO	
GERSON CRUZ PEÑA	\$944.50	28-Abr-06	S-N	EFFECTIVO	
GERSON CRUZ PEÑA	\$800.00	04-May-06	S-N	EFFECTIVO	
GERSON CRUZ PEÑA	\$800.00	06-May-06	S-N	EFFECTIVO	
GERSON CRUZ PEÑA	\$300.00	10-Jun-06	TARJA	EFFECTIVO	
GERSON CRUZ PEÑA	\$400.00	10-Jun-06	LAVADERO Y SENSOR	EFFECTIVO	
TOTAL MANO DE OBRA	\$11,944.50				
					Cheque
<b>PROVEEDORES CONCEPTO</b>	<b>Monto</b>	<b>Fecha</b>	<b>No. De factura o Remision</b>	<b>Forma de pago</b>	
ARQ. MARIA DEL PILAR	\$2,950.00	27-Jul-05		EFFECTIVO	TOTAL
ARQ. MARIA DEL PILAR	\$500.00	29-Jul-05	VISITA DE OBRA	EFFECTIVO	
ARQ. MARIA DEL PILAR	\$500.00	03-Ago-05	VISITA DE OBRA	EFFECTIVO	
ARQ. MARIA DEL PILAR	\$500.00	09-Nov-05	VISITA DE OBRA	EFFECTIVO	
ARQ. MARIA DEL PILAR	\$500.00	23-Nov-05	VISITAS DE OBRA	EFFECTIVO	
ARQ. MARIA DEL PILAR	\$500.00	25-Nov-05	VISITA DE OBRA	EFFECTIVO	
ARQ. MARIA DEL PILAR	\$400.00	15-Jun-06	VISITA DE OBRA	EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	29-Jul-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	04-Ago-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	08-Ago-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	07-Nov-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	15-Nov-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	23-Nov-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,200.00	09-Dic-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	22-Dic-05		DEPÓSITO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	26-Dic-05		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	09-Ene-06		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,200.00	16-Ene-06		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	17-Feb-06		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	04-Mar-06		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	15-Mar-06		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,100.00	29-Mar-06		EFFECTIVO	
GUILLERMO GARCIA - ESCOMBRO	\$1,200.00	14-Jun-06		EFFECTIVO	
ESCOMBRO	\$350.00	05-Abr-06		EFFECTIVO	
CTM	\$400.00	13-Ago-05		EFFECTIVO	TOTAL
CTM	\$400.00	23-Ago-05		EFFECTIVO	
LUIS BAÑUELOS	\$5,000.00	22-Ago-05		EFFECTIVO	
SUDF	\$500.00	26-Ago-05		EFFECTIVO	
SUDF	\$400.00	05-Nov-05		EFFECTIVO	
SUDF	\$250.00	17-Ene-06		EFFECTIVO	
SUDF	\$300.00	23-Ene-06		EFFECTIVO	



SUDF	\$50.00	17-Feb-06		EFFECTIVO	
<b>IMPREVISTOS</b>					
BOSCH	\$1,981.81	02-Dic-05		EFFECTIVO	TOTAL
COMPUTADORA	\$1,000.00	08-Dic-05		EFFECTIVO	
DENTISTA	\$1,000.00	08-Dic-05		EFFECTIVO	
DENTISTA	\$800.00	24-Dic-05		EFFECTIVO	
TELÉFONO ENERO ARQTE	\$556.00	03-Feb-06		EFFECTIVO	
TELÉFONO ENERO CASA	\$992.00	13-Feb-06		EFFECTIVO	
TELÉFONO FEBRERO ARQTE	\$514.00	10-Mar-06		EFFECTIVO	
TELÉFONO FEBRERO CASA	\$1,305.00	10-Mar-05		EFFECTIVO	
TRÁMITE TEL CAMBIO	\$332.35	29-Mar-06		EFFECTIVO	
MUDANZA	\$3,500.00	09-Abr-06		EFFECTIVO	
QUITAR Y PONER LÁMPARAS	\$250.00	08-Jun-06		EFFECTIVO	
ARREGLAR PISO LAMINADO	\$200.00	08-Abr-06		EFFECTIVO	
YESO - DETALLES	\$200.00	05-May-06			
YESO - DETALLES	\$200.00	06-May-06			
ALUMINIO - DETALLES	\$200.00	06-May-06			
CLOSETS ECONÓMICOS 3 PICOS	\$5,300.00	15-May-06		CHEQUE	Cheque
CLOSETS ECONÓMICOS 3 PICOS	\$6,200.00	17-May-06		CHEQUE	Cheque
ARREGLO DE PISO	\$200.00	26-May-06		EFFECTIVO	
GAS	\$500.00	11-Abr-06		EFFECTIVO	
GAS	\$500.00	01-Jun-06		EFFECTIVO	
INTERFON/TELÉFONOS	\$1,100.00	05-Jun-06		CHEQUE	Cheque
REMODELACION	\$4,396.54	07-Nov-06		EFFECTIVO	
REMODELACION ENERO 2007	\$26,000.00	01-Ene-07		EFFECTIVO	
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>	<b>\$88,627.70</b>				

Extras 1	Monto	Fecha	No. De Prestamo	Forma de pago	Por pagar
	\$1,000.00	01-Ago-05		1O. EFFECTIVO	
	\$1,000.00	08-Ago-05		2O. EFFECTIVO	
	\$1,000.00	23-Ago-05		3O. EFFECTIVO	
	\$485.00	28-Ago-05	PAGO LUZ DEPTO. MIXCOAC	EFFECTIVO	



	\$2,779.12	15-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$798.88	23-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$2,500.00	14-Dic-05		EFFECTIVO	
	\$10,000.00				
	\$7,955.53				
	\$2,000.00				
	\$500.00				
	\$200.00				
	\$2,500.00				
	\$32,718.53				
	\$5,285.75				
<b>TOTAL PAGADO</b>	\$27,432.78				\$0.00

Extras 2	Monto	Fecha	No. De Prestamo	Forma de pago	Por pagar
	\$3,063.00	23-Ago-05		S-N EFFECTIVO	
	\$4,000.00	27-Ago-05		S-N EFFECTIVO	
	\$2,000.00	03-Nov-05		S-N EFFECTIVO	
	\$2,000.00			S-N EFFECTIVO	
	\$2,000.00	28-Nov-05		S-N EFFECTIVO	
	\$2,000.00	09-Dic-05		S-N EFFECTIVO	
	\$15,063.00				
	\$15,063.00				
<b>TOTAL PAGADO</b>	\$0.00				\$0.00

Extras 3	Monto	Fecha	No. De Prestamo	Forma de pago	Por pagar
	\$611.83	08-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$112.00	09-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$60.00	10-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$1,850.00				
	\$500.00	15-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$1,348.00	01-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$72.76	05-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$1,700.00	08-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$112.00	09-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$60.00	10-Ago-05		EFFECTIVO	





	\$6.20	23-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$13.80	23-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$400.00	23-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$700.00	27-Ago-05		EFFECTIVO	
	\$378.50	01-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$74.91	02-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	02-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	05-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	05-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	05-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	13-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	19-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	22-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	23-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$0.00	24-Sep-05		EFFECTIVO	
	\$8,000.00				
	\$889.51				
<b>TOTAL PAGADO</b>	\$7,110.49				\$0.00

PAGOS CLIENTE	Monto	Fecha	No. De Operación	Forma de pago	Por pagar
1er. Pago	\$40,000.00		FER FONDO DE AHORRO		10,000.00
2o. Pago	\$20,000.00	29-Jul-05	CHITO	CHEQUE BANAMEX	
3er. Pago	\$12,000.00	01-Ago-05	CHITO	EFFECTIVO	
4o. Pago	\$4,000.00	19-Ago-05	FER FONDO DE AHORRO	EFFECTIVO	
5o. Pago	\$4,000.00	22-Ago-05	FER FONDO DE AHORRO	EFFECTIVO	
6o. PAGO	\$4,000.00	23-Ago-05	FER FONDO DE AHORRO	EFFECTIVO	
7o. PAGO	\$4,000.00	23-Ago-05	FER FONDO DE AHORRO	EFFECTIVO	
8o. PAGO	\$8,000.00	29-Ago-05	CHITO	EFFECTIVO	
9o. PAGO	\$9,000.00	09-Sep-05	FER FONDO DE AHORRO	EFFECTIVO	
10o. PAGO	\$50,000.00	20-Oct-05	PAGO BETO	CHEQUE BANAMEX	
11o. PAGO	\$50,000.00	11-Nov-05	PAGO BETO	CHEQUE BANAMEX	
12o. Pago	\$50,000.00	30-Nov-05	PAGO BETO	CHEQUE BANAMEX	
13o. PAGO	\$38,000.00	14-Dic-05	PAGO BETO	CHEQUE BANAMEX	
14o. PAGO	\$64,000.00	20-Dic-05	CIVIC	EFFECTIVO	
15o. PAGO	\$60,000.00	19-Ene-06	FER AGUINALDO	CHEQUE BANAMEX	
16o. PAGO	\$27,000.00		PRÉSTAMO JP	CHEQUE BANAMEX	
17o. PAGO	\$20,000.00		AHORRO FER		
18o. PAGO	\$15,000.00		FONDO DE AHORRO		
19o. PAGO	\$5,000.00		PRÉSTAMO PATY		
20o. PAGO	\$1,900.00	31-Mar-06	DINERO PARA LA LUZ		
21ER. PAGO	\$30,000.00	28-Abr-06	PRÉSTAMO CHITO		
22o. PAGO	\$12,000.00	17-May-06	FER		
23ER. PAGO	\$4,000.00	09-Jun-05	FER		
24o. PAGO	\$2,500.00	10-Jun-06	FER		
25O. PAGO	\$1,500.00	30-Jun-06	FER		



260. PAGO	\$3,000.00	30-Jun-06	PRÉSTAMO JP	
270. PAGO	\$26,000.00	01-Ene-07	FER - AGUINALDO	
<b>TOTAL PAGOS CLIENTE</b>	<b>\$564,900.00</b>			<b>\$0.00</b>

ESTADO FINANCIERO	Monto	Fecha		
Gastado	\$564,900.00			
Disponble teorico total	\$0.00	00-Ene-00		
CAJA CHICA	\$0.00	00-Ene-00		
BANCO	\$0.00	00-Ene-00		
TOTAL	\$0.00	00-Ene-00		
Deficit o superavit	\$0.00	00-Ene-00		

MONTO TOTAL PAGADO	\$564,900.00
MONTO TOTAL PRESUPUESTADO	\$564,900.00
MONTO EXCEDENTE PAGADO	\$0.00
DISPONIBLE EN TEORIA	\$0.00
DISPONIBLE REAL	\$0.00

DURACION ESTIMADA DE OBRA	2	semanas		DURACION ESTIMADA DE OBRA	2
GANANCIA REAL	\$0.00	\$0.00	por semana	GANANCIA TOTAL REAL	\$0.00
GANANCIA ARQTE REAL	\$0.00	\$0.00	por semana	GANANCIA ARQTE REAL	\$0.00
GANANCIA INDIVIDUAL REAL	\$0.00	\$0.00	por semana	GANANCIA INDIVIDUAL REAL	\$0.00

DISPONIBLE TEÓRICO TOTAL	\$0.00
--------------------------	--------



## REPORTE PROFESIONAL

### 2.5 Proceso de venta.

---

La casa Cifuentes está finalmente terminada y en el proceso de venta. Decidí hacerlo yo porque las inmobiliarias cobran demasiada comisión: Century 21: del 7 al 8 %, Cataño bienes raíces: 6 %, grupo navel: 5 %. Como es una inversión también mía, no voy a cobrar porcentaje por venderla, así la ganancia será neta.

Hay un impuesto por vender una propiedad, pero como estuve asesorado por mi notario, supe que de acuerdo a la ley hay una exención de ese impuesto si se vive en la casa al menos seis meses así que he vivido ahí desde que estuvo lista para habitarse.

La publicidad se hace por diversos medios:

Internet:

<http://mercadolibre.com.mx>

<http://deremate.com>

<http://www.cronica.com.mx/>

<http://anumex.com>

<http://mundoanuncio.com>

<http://bienes-raices.vivastreet.com.mx/inmobiliarias-inmuebles>

<http://directorio.com.mx>

<http://www.cazacasas.com.mx/>

<http://mx.clasificados.st/> <http://mx.clasificados.st/inmuebles/add>

<http://www.aquiesta.com.mx/>

<http://mexico.cityys.com/>

<http://miciudad.com.mx>

<http://inmueblesweb.com.mx>

<http://segundamano.com.mx>

<http://esmas.segundamano.com.mx/secure/adinsert.aspx?sup=13913&sec=13900&type=2&subtype=0>

<http://www.nexolocal.com.mx/index.php?a=5&b=234&page=5>

Medios impresos:

El Universal.

El sol de México.

Segundamano.

Trato directo.



Lonas y banderas en sitio.

Anuncios en Superama.

A través de una página hecha especialmente para la casa:

<http://groups.msn.com/casacifuentes10>

Cuando llegan los clientes a visitar la casa, se les da una presentación con las características de la casa (ver características de la casa) y una comparativa de propiedades de la zona para que vean en cuanto sale el M2 (ver comparativa de propiedades) en la zona.

Cada llamada que se recibe, se apunta en una base de datos y se le pregunta al posible cliente porqué medio se enteraron para enfocarnos en lo que más funciona.





## CASA CIFUENTES - COL. MIXCOAC

LA CASA COMO ELEMENTO MUTABLE

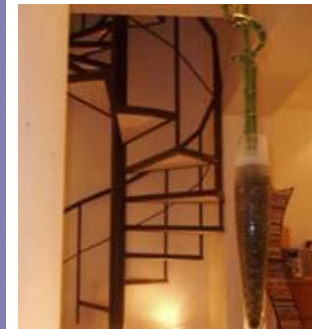
RODRIGO CIFUENTES 10 - MIXCOAC



**MUTABLE = MODIFICABLE**

LA CASA CIFUENTES ES UN ESPACIO HABITABLE TERMINADO PERO PUEDE MODIFICARSE DE ACUERDO A LOS REQUERIMIENTOS DE SUS NUEVOS HABITANTES.

EL CONCEPTO SURGE PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA CAMBIANTE FAMILIA MEXICANA.



## LA CASA COMO ELEMENTO MUTABLE

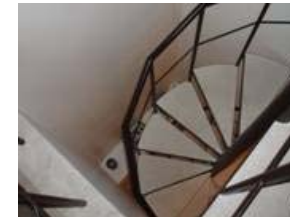
RODRIGO CIFUENTES 10 - MIXCOAC

### CARACTERÍSTICAS:

- INSTALACIONES, MUEBLES Y ACCESORIOS TOTALMENTE NUEVOS
- TANQUE ESTACIONARIO
- ACABADOS MINIMALISTAS
- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES EN TODOS LOS ESPACIOS
- DISEÑO DE ILUMINACIÓN ARTIFICIAL CON SPOTS DIRIGIBLES
- BELLOS REMATES VISUALES
- EXCELENTE UBICACIÓN – MIXCOAC (A 1 CUADRA DE AV. REVOLUCIÓN).
- UBICADA EN ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS
- LISTA PARA ESTRENARSE

### ACABADOS:

- COCINA INTEGRAL CON ESTUFA MARCA MABE Y CAMPANA MARCA SANAIRE.
- PUERTAS INTERIORES Y CLOSETS DE MADERA.
- ALFOMBRA DE USO RUDDO EN RECÁMARAS.
- PISO LAMINADO EN ESTANCIA Y COMEDOR.
- LOSETA PORCELANITE EN ÁREAS DE CIRCULACIÓN, COCINA Y BAÑOS.
- MUEBLES DE BAÑO AMERICAN STANDARD CON LLAVES Y ACCESORIOS DE MARCA IKEA O SIMILAR.

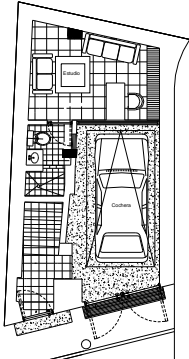


## LA CASA COMO ELEMENTO MUTABLE

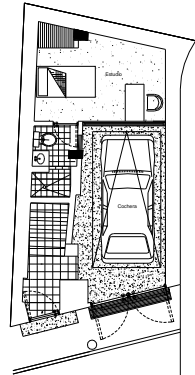
RODRIGO CIFUENTES 10 - MIXCOAC

MUTABLE = MODIFICABLE

### ESTUDIO



Planta Baja  
con estudio  
Opción estudio



Planta Baja  
con recámara  
Opción recámara

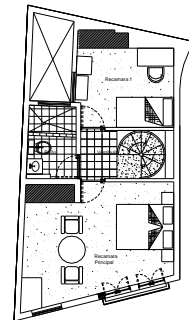
### LAS VENTAJAS DE LA CASA

CIFUENTES:

- **PUUEE MOODDIFICARSE CONTINUAMENTE**
- **BAJOO CCGOSSTTO DE SERVICIOS.**
- **CALIDAD DE VIDA : AMPLIOS E ILUMINADOS ESPACIOS, COMODIDAD, UBICACIÓN Y LA INDEPENDENCIA QUE DA VIVIR EN UNA CASA.**

**¡¡VIVA LA EXCLUSIVIDAD!!!  
QUE PROPORCIONA TENER UNA CASA.**

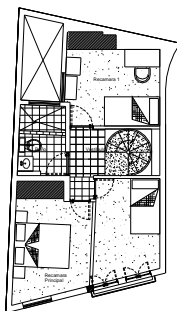
### PROYECTO



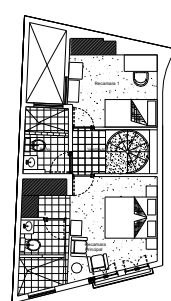
### 20. NIVEL

Segundo Nivel  
con recámara  
Opción recámara principal grande

### MODIFICACIONES



Segundo Nivel  
con 4 recámaras  
Opción 4 recámaras



Segundo Nivel  
con recámara  
Opción recámara principal con vestidor y baño

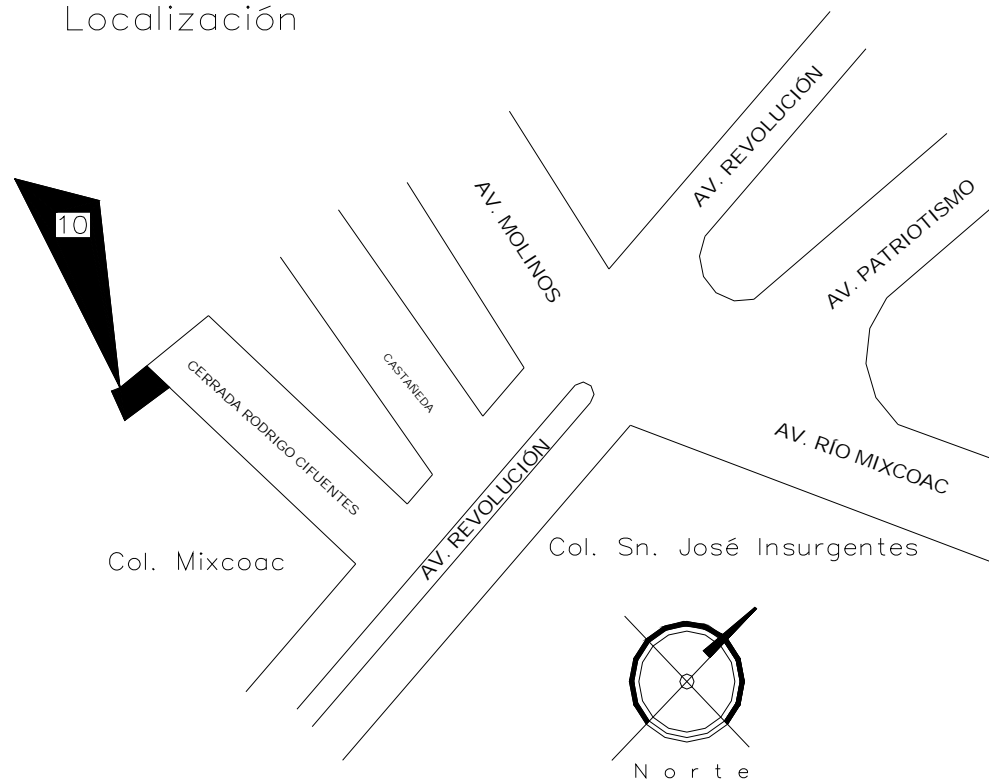
- MÁS DE 180 M2 DISTRIBUIDOS EN:**
- ESTANCIA
  - COMEDOR
  - COCINA INTEGRAL
  - 3 RECÁMARAS (POSIBILIDAD A 4 O 5)
  - 2 BAÑOS COMPLETOS (POSIBILIDAD A 3)
  - CUARTO DE LAVADO CON CENTRO DE LAVADO
  - ESTACIONAMIENTO PARA 1 AUTO (POSIBILIDAD A 2)
  - ROOF GARDEN



## LA CASA COMO ELEMENTO MUTABLE

RODRIGO CIFUENTES 10 - MIXCOAC

Localización



SE UBICA EN LA COLONIA MIXCOAC, JUSTO FRENTE A LA COLONIA SAN JOSÉ INSURGENTES EN LA ZONA MÁS CÉNTRICA DE LA CIUDAD.  
A UNA CUADRA DE AV. REVOLUCIÓN Y A TRES CALLES DE PERIFERICO,

LA CASA CIFUENTES SE ENCUENTRA RODEADA DE TODOS LOS SERVICIOS: TIENDAS DE AUTOSERVICIO, ESCUELAS, BANCOS, TIENDAS DE CONVENIENCIA, PLAZAS COMERCIALES, FARMACIAS, ETC.

**INFORMES:**

**28 76 79 56**

**044 55 23 00 32 31**

[HTTP://GROUPS.MSN.COM/CASACIFUENTES10](http://groups.msn.com/casacifuentes10)



Características de la casa.



## COMPARATIVA DE PROPIEDADES EN LA ZONA:

### DEPARTAMENTOS NUEVOS (PRECIOS DE PRE-VENTA):

#### **CONJUNTO 1 (DEPARTAMENTOS)**

1. DIRECCIÓN: ARCINIEGA 30, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 101, SUPERFICIE: 93.62 M2

COSTO: \$1,523,000.00

COSTO X M2 = \$16,267.89

2. DIRECCIÓN: ARCINIEGA 30, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 205, SUPERFICIE: 129.58 M2

COSTO: \$2,075,000.00

COSTO X M2 = \$16,013.27

#### **CONJUNTO 2 (LOFT-SUITES)**

3. DIRECCIÓN: AV. REVOLUCIÓN NO. 1089, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 205, SUPERFICIE: 97.75 M2, 3ER. PISO

COSTO: \$1,615,410.00

COSTO X M2 = \$16,525.93



4. DIRECCIÓN: AV. REVOLUCIÓN NO. 1089, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 405, SUPERFICIE: 97.95 M2, 7º. PISO

COSTO: \$1,772,940.00

COSTO X M2 = \$18,100.45

#### **CONJUNTO 3 (DEPARTAMENTOS)**

5. DIRECCIÓN: CASTAÑEDA NO. 27, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 102, SUPERFICIE: 68.50 M2, TORRE "A"

COSTO: \$1,120,000.00

COSTO X M2 = \$16,350.64

6. DIRECCIÓN: CASTAÑEDA NO. 27, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 203, SUPERFICIE: 77.50 M2, TORRE "A"

COSTO: \$1,212,875.00

COSTO X M2 = \$15,650.00

7. DIRECCIÓN: CASTAÑEDA NO. 27, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 303, SUPERFICIE: 77.55 M2, TORRE "A"

COSTO: \$1,225,000.00

COSTO X M2 = \$15,806.45

8. DIRECCIÓN: CASTAÑEDA NO. 27, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 103, SUPERFICIE: 93.50 M2, TORRE "B"

COSTO: \$1,463,000.00

COSTO X M2 = \$15,647.05

#### **CONJUNTO 4 (DEPARTAMENTOS)**

9. DIRECCIÓN: CHARCO AZUL NO. 35, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 101 EXT., SUPERFICIE: 89.58 M2

COSTO: \$1,321,000.00

COSTO X M2 = \$14,746.59

10. DIRECCIÓN: CHARCO AZUL NO. 35, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 102 INT., SUPERFICIE: 87.31 M2

COSTO: \$1,275,000.00

COSTO X M2 = \$14,603.13

11. DIRECCIÓN: CHARCO AZUL NO. 35, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 302 INT., SUPERFICIE: 87.31 M2

COSTO: \$1,426,000.00

COSTO X M2 = \$16,332.60

12. DIRECCIÓN: CHARCO AZUL NO. 35, COL. MIXCOAC.

DEPTO. 402 INT., SUPERFICIE: 87.31 M2

COSTO: \$1,435,000.00

COSTO X M2 = \$16,435.68

PROMEDIO DE COSTO X M2 EN PROPIEDADES DE LA ZONA= **\$14,684.31**  
(CATORCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 31/100 M.N.)

#### **CASA CIFUENTES – COL. MIXCOAC**

DIRECCIÓN: CERRADA CIFUENTES NO. 10, COL. MIXCOAC.

CASA SOLA. SUPERFICIE: 162 M2

COSTO: \$1,780,000.00

COSTO DE M2 CASA CIFUENTES = **\$10,987.64** (DIEZ MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 64/100 M.N.)



## ANÁLISIS CRÍTICO DEL DESARROLLO PROFESIONAL

### Reflexión para lograr mayor eficiencia en el ejercicio profesional realizado.

El desarrollo del negocio inmobiliario fue un proceso de aprendizaje, no es la primera vez que desarrollo un proyecto o una obra pero sí es la primera vez que invierto mi dinero de esta manera y el de alguien más. Sé que es una buena inversión pero requiere mucha paciencia pues el proceso de venta puede ser extenuante, cuando compré la casa de cerrada Cifuentes sabía que tenía varios problemas que no se podían resolver tales como:

- Terreno.
  - o El terreno es de pequeñas dimensiones y con forma irregular. No hay ángulos de 90 grados y en consecuencia es difícil de amueblar. La casa ocupa todo el terreno y no tiene jardín.
- Poste de luz.
  - o Enfrente del terreno y justo en medio de la casa hay un poste de luz que además está ubicado muy cerca de la fachada: 1.5 mts.
- Calle cerrada.
  - o La calle se llena de coches en algunas horas del día.
- Entrepisos muy altos.
  - o De la P.B. hacia el primer piso y del primero al segundo, las alturas de entrepiso son iguales pero para llegar al tercer nivel hay menos altura. Por lo que se tuvo que hacer una escalera que no causara tropiezos y que tuviera el mismo peralte. Debido a la gran altura de entrepisos es un poco cansado subir tantas huellas.

Estos puntos negativos le importan a mucha gente y por lo tanto han retardado el proceso de venta, aunque es real que difícilmente hubiera encontrado una casa con estas características y tan barata en la zona de Mixcoac por lo que no podía desaprovechar la oportunidad e intentarlo. Para próximos proyectos seré más cuidadoso en estos detalles y trataré de encontrar casas con mejores condiciones. Hay que considerar que es un negocio y el tiempo del retorno de capital debe ser lo más pronto posible.

Otro grave problema fue no tener el dinero suficiente para terminar la obra pronto, esto hizo que la casa se fuera construyendo por etapas y no se pudiera mostrar a posibles clientes. Intenté el esquema de pre-venta durante un tiempo pero se notaba que era una casa vieja que se estaba remodelando y no una obra nueva por lo que no hubo respuesta favorable. Conforme fui avanzando la seguí mostrando pero no dio buen resultado tampoco, la planta baja fue el último espacio en concluirse y aún cuando el resto de la casa estaba terminada, la reacción de la gente era negativa.

Los posibles clientes no se imaginan los espacios hasta que los ven contruidos y creo que fue mala idea promocionar la casa y mostrarla sin estar terminada pues muchos clientes potenciales se perdieron, en el momento que estuvo terminada les llamé a las personas que habían ido o hablado para pedir información pero ninguno tuvo gran interés, desde que la terminé a principios de febrero de este año, la gente ha empezado a hacer ofertas.



Los materiales tales como el cobre se incrementaron de manera alarmante durante el proceso. Eso, aunado a que no se podía ver la estructura y que el presupuesto estructural subió significativamente aumentó el presupuesto, la propuesta que dio el estructurista no fue completa pero no había forma de saber con lo que nos encontraríamos pues no se permitieron las calas, para el próximo proyecto debo de considerar al menos tres veces el presupuesto original de reestructuración para tener forma de solventarlo si se presenta una situación así o si suben los materiales.

El proceso de “La casa mutable” tiene una metodología susceptible de mejora, para el siguiente proyecto utilizaré la experiencia aprendida para enriquecer y mejorar todos los pasos a seguir.



## CONCLUSIONES

---

El negocio inmobiliario en México, es un gran negocio, cada vez hay más desarrolladores que busquen invertir en ello, al parecer, la demanda principal son departamentos de interés medio. Entre las colonias más solicitadas para vivir habría que mencionar: del valle, la condesa, santa fé. Hay un gran número de construcciones desarrollándose en estas colonias y en las delegaciones a las que pertenecen: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Cuajimalpa.

Mucha gente prefiere departamentos porque consideran que son más cómodos y más seguros para vivir pero habría que cuestionar si es cierto esto, en un departamento se tiene que convivir con los vecinos y hay reglamentos que respetar. Siempre habrá alguien que no pague mantenimiento, que no le guste el ruido después de cierta hora, problemas con el estacionamiento, etc; situaciones que no se viven en una casa.

Es de llamar la atención los precios de departamentos, en la zona de Mixcoac hay algunos que cuestan más de \$18,000.00 (dieciocho mil pesos 00/100 M.N.) el metro cuadrado (ver la comparativa de propiedades), la casa Cifuentes tiene un costo por metro cuadrado de un poco más de \$10,900.00 lo cual la hace bastante accesible.

El rango de precio en que se vendan mis futuras casas deberá de ser semejante a los costos de los departamentos para que sean verdaderamente competitivas por lo que deberán ser idealmente con terrenos pequeños pero sin las desventajas de la casa Cifuentes.

El proceso de venta me ha demostrado que mucha gente busca departamento en vez de casa, de hecho la casa está anunciada en varias páginas de Internet como "Casa a precio de departamento" y ha habido una respuesta favorable, por lo tanto, me parece buena idea para próximos proyectos comprar casas grandes y dividir las en pocos departamentos para tener un concepto de exclusividad.

La recuperación de construcciones para su venta es un mercado complicado pero que necesita explorarse y explotarse correctamente pues con tantos edificios de departamentos que se construyen es muy probable que se sature el mercado pronto y se busquen otras opciones, además de que tantos departamentos tendrán un gran impacto en los servicios, por esto también es importante que se haga una cultura de reciclar construcciones viejas para tratar de mantener un equilibrio en la ciudad.



## BIBLIOGRAFÍA

---

### Libros:

- El código de los asentamientos humanos, México, SAHOP (Secretaría de Asentamientos humanos y Obras Públicas), 1980, 378p.
- Achour, Dominique y Castañeda, Gonzalo, Inversión en bienes raíces: Análisis y evaluación de bienes raíces en el contexto mexicano, México, Limusa, 1992, 296 p.
- Deffis Caso, Armando, La casa autosuficiente para climas templado y frío, México, Árbol, 1994, 348 p.
- Deffis Caso, Armando, Ecología, casa y ciudad: discursos, conferencia, pláticas, ponencias, México, Sociedad de Arquitectos Ecologistas de México, 2000, 214 p.
- Ficek, Edmund F., Henderson, Thomas P., Johnson, Ross H. Real State Principles and practices, New York, New York, Macmillan, 1994, 598 pp.
- Hans Ibelings; versión castellana: Miguel Izquierdo, Supermodernismo: Arquitectura en la era de la globalización, Barcelona, Róterdam, 1998, 144 p.
- Montañó Sánchez, Francisco Arturo, Construcción y venta de inmuebles, México, Trillas, 1991, 402 p.
- Restany, Pierre y Zevi, Bruno; versión castellana: Teresa Guell Guix, La arquitectura como arte, Barcelona, G.Gili, 1982, 112 p.
- Septién Valle, José Manuel y Cancino Castillo, Luis, El negocio de bienes raíces en México: 9 expertos revelan lo que usted necesita saber para convertirse en un vendedor exitoso, Chicago, Illinois, Real state education, 1997, 180 p.

### Revistas:

- México en el arte no. 22, México, D.F., INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes), verano de 1989, 96 p.

