



# Zoom

**CONDominio INSURGENTES**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.



Universidad Nacional Autónoma de México  
Facultad de arquitectura  
Taller Max Cetto

### Zoom\*, Condominio Insurgentes.

Tesis que para obtener el título de arquitecta presenta:  
Thelma Seguí Gandarilla

Sinodales:

Arq. Humberto Ricalde González  
Arq. Ada Avendaño Enciso  
Arq. Eréndira Ramírez Rodríguez

\*Nota: El termino zoom en este documento se aplica  
A la serie de acercamientos y estudios urbanos que  
se realizaron durante la investigación.



**1. I ZOOM, CIRCUITO INTERIOR**

1.1 Introducción	01
1.2 Potencialidad urbana	02
1.2 Deriva	08

**2. II ZOOM, ESTUDIO URBANO: VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN – GLORIETA INSURGENTES.**

2.1 Av. Insurgentes	12
2.2 Morfología	13
2.3 Estado físico	14
2.4 Lotificación	15
2.5 Normatividad	16
2.6 Catalogación	18
2.7 Vivienda	19
2.8 Oficinas	20
2.9 Equipamiento	21
2.10 Comercio	22
2.12 Vialidad	23
2.13 Transporte	24
2.14 Estacionamiento	25
2.15 Predios potenciales	26
2.16 Nodos	30
Conclusiones	32

**3. III ZOOM PROPUESTA URBANO – ARQUITECTÓNICA**

3.1 Plan Maestro	34
3.2 Protocolo	35
3.3 Fundamentación	36
3.4 Análogos urbanos	38
3.5 Análogos arquitectónicos	42
3.6 Síntesis de análogos	47

**4. IV ZOOM, PLAN DE ACTUACIÓN: NODO YUCATÁN**

4.1 Estado actual	49
4.2 Flujos	50
4.3 Vocación	51
4.4 Densidades	52
4.5 Visuales	53
4.6 Relación predio-nodo	54

**5. V ZOOM, NORMATIVIDAD CONDOMINIO INSURGENTES**

5.1 Normatividad	56
------------------	----

**6. VI ZOOM, PROPUESTA DE REHABILITACIÓN**

6.1 Programa	60
6.2 Diagrama de funcionamiento	62
6.3 Torre anuncio	63

**7. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO**

7.1 Memoria descriptiva	64
7.2 Costos	68
7.3 Planos	69

Conclusiones	92
Recursos electrónicos consultados y Bibliografía	



---



## 1. | ZOOM, CIRCUITO INTERIOR

---

INSURGENTES

VIADUCTO-GLORIETA



Este documento se desprende del análisis urbano que se realizó en el área que delimita la Avenida Circuito Interior, la cual después de concluir el análisis, se ha denominado como **La nueva Centralidad del siglo XXI de la ciudad de México.**

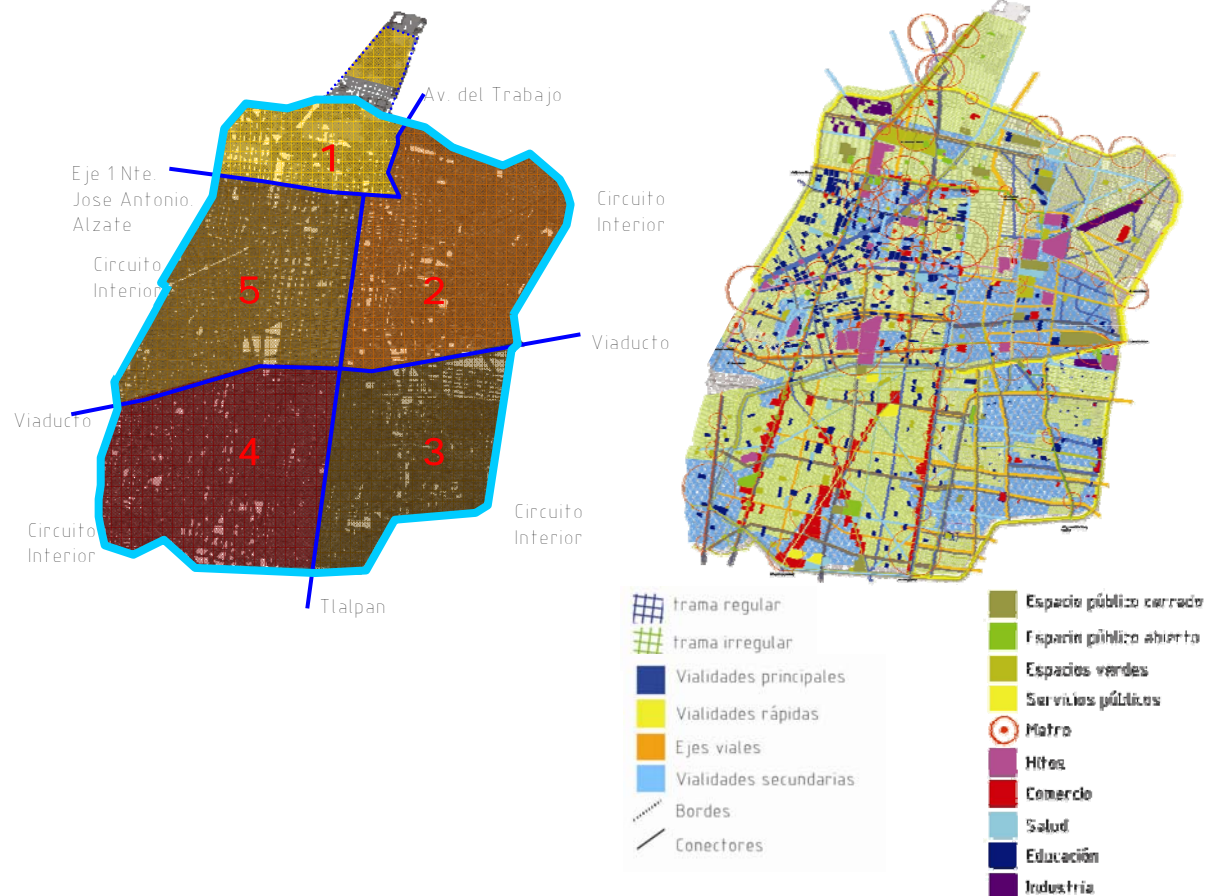
El estudio está enfocado a leer la Ciudad, sus formas y composición, comprender su dinámica y comportamiento e interpretar su complejidad, para obtener escenarios posibles de actuación retejiéndola en los sectores deteriorados o abandonados que contribuyan a su mejoramiento.

Esta orientado también a tratar temas como: el crecimiento urbano, el abandono de las zonas centrales, el potencial de la Infraestructura, la reserva abandonada, las zonas Industriales en desuso e integrar dichas zonas con el fin de establecer propuestas urbanas y arquitectónicas que respondan a un análisis previo, donde la arquitectura de la Ciudad refleje sus características intrínsecas.

.Para su estudio el área se dividió en 5 zonas, dicha división corresponde con los límites físicos de las vialidades principales.

Para leer, comprender e interpretar la Ciudad decidimos analizar los aspectos que rigen su comportamiento:

1. **Crecimiento Urbano:** Comprender el proceso de desarrollo histórico y los cambios de la traza a través del tiempo.
2. **Densidad de Población:** Conocer la dinámica de la población, dadas las condiciones de crecimiento, centralidad, carencia u oferta de equipamiento urbano.
3. **Morfología Urbana:** Identificar las diversas trazas en la estructura urbana y factores que provocan la configuración de dicha trama.
4. **Trama vial:** Analizar la estructura vial para definir aquellas arterias que rompen, limitan o conforman elementos de conexión o bordes y que influyen en la traza y movilidad de la Ciudad.
5. **Actividades Urbanas:** Identificar núcleos de actividad en función de: oferta de equipamiento, infraestructura, espacio público, movilidad, etc.,. Para medir el potencial de crecimiento urbano.
6. **Conflictos Urbanos:** Identificar las áreas y nodos de conflicto generados por la saturación de actividades y/o sobreexplotación del suelo..
7. **Potencialidad Urbana:** Establecer a partir de la actividad urbana el potencial de las zonas estudiadas.



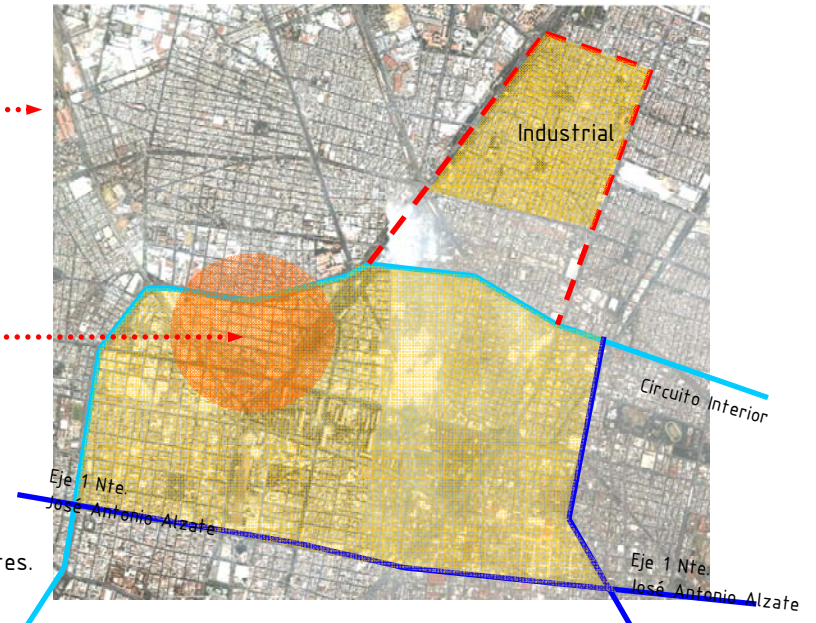
## POTENCIALIDAD URBANA ZONA 1 02



Colonia Atlampa



La colonia Atlampa tiene el potencial para un desarrollo que comprende vivienda, comercio, centros de enseñanza e industria ligera .  
El radio de acción tendrá alcances barriales y metropolitanos.



**Situación actual:** Vías férreas en desuso, fabricas abandonadas, invasión de vialidad por vivienda, construcción de tren sub urbano, falta de espacio publico abierto y servicios, migración de habitantes.

Zona 1 - Noroeste de la ciudad. Delegación Cuauhtémoc.

Limites: Circuito Interior, Av. del Trabajo y Eje 1 Nte. José Antonio Alzate.

Colonias: Atlampa, Santa Maria Insurgente, Nonoalco Tlatelolco, San Simón Tolnahuac, Ex Hipódromo Peralvillo, Maza, Morelos, Guerrero, Buenavista e Industrial (colonia de estudio fuera del limite mencionado)

Potencialidad en la colonia Atlampa

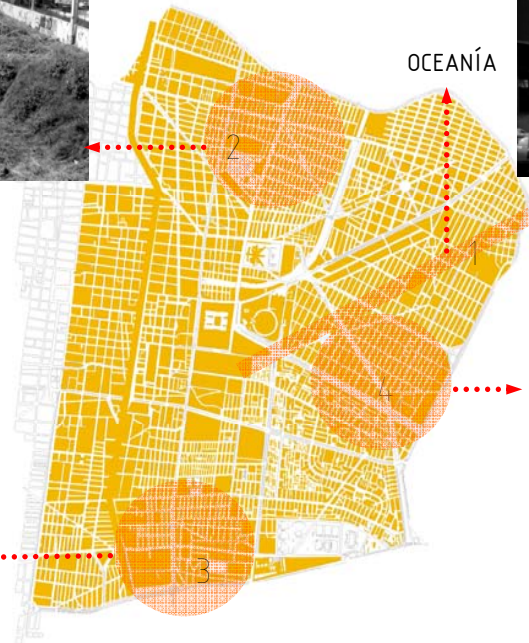
- 1.- Av. Ferrocarril Central: Recuperación para espacio público, tratamiento de imagen urbana. "La puerta de la ciudad"
- 2- Eje 2 norte. Eulalia Guzmán: Nueva infraestructura y tratamiento de áreas verdes. Intensificar uso de suelo.
- 3.-Av. Flores Magón: Desarrollo de corredor comercial y zonas verdes.
- 4- Zona Industrial: Reconsiderar uso Industrial o cambio de uso de suelo. Reubicación y redensificación de vivienda.



GRAN CANAL



DISTRIBUIDORES VIALES



OCEANÍA



**Situación actual:** Invasión de áreas verdes, imagen de arquitectura industrial, fabricas en desuso, vacíos urbanos, saturación de infraestructura vial, infraestructura con potencial de desarrollo, comercio formal e informal, exceso de administración pública local y federal.

Zona 2- Noreste de la ciudad

Límites: Circuito Interior, Av. del Trabajo, Héroes de Granaditas, República de Argentina, Calzada de Tlalpan, Viaducto Rio de la Piedad.

Colonias: Valle Gómez, Felipe Pescador, Nicolás Bravo, Emilio Carranza, Felipe Ángeles, Michoacana, Veinte de Noviembre, Ampliación Simón Bolívar, Aquiles Serdán, Romero Rubio, Pensador Mexicano, Moctezuma, 7 de Julio, Penitenciaría, Centro, Obrera, Tránsito, Asturias, Jamaica, Mixhuca, Jardín Balbuena, El Parque, Ampliación militar, Balbuena,

Potencialidad

- 1.- El Nodo de Oceanía cuenta con infraestructura suficiente que comunica el DF con el EDOMEX, servirá para crear puntos de atracción.
- 2.- Regenerar zonas con potencial como el Gran Canal para mejorar la calidad de vida del área central y que permitan ser modelo a seguir en la zona.
- 3.-Reciclar estructuras existentes como naves industriales abandonadas, con proyectos puntuales que respondan a programas arquitectónicos específicos.
- 4.-Generar áreas verdes y dar más y mejor uso a las zonas circundantes a los distribuidores viales

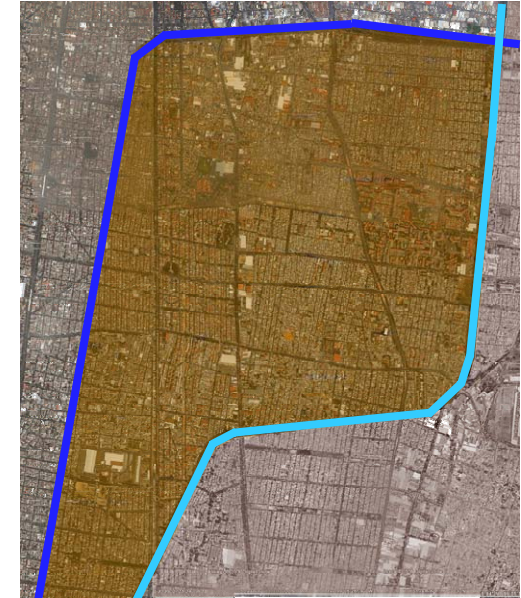




Col. Villa de Cortes



9 barrios, zona chinampera



Viaducto

Tlalpan

**Situación actual:** Asentamientos prehispánicos., dos tipos de estructura urbana: manzana chinampa y manzana conformada, trama vial fragmentada, desigualdad de equipamiento, conflicto vial en avenidas principales.

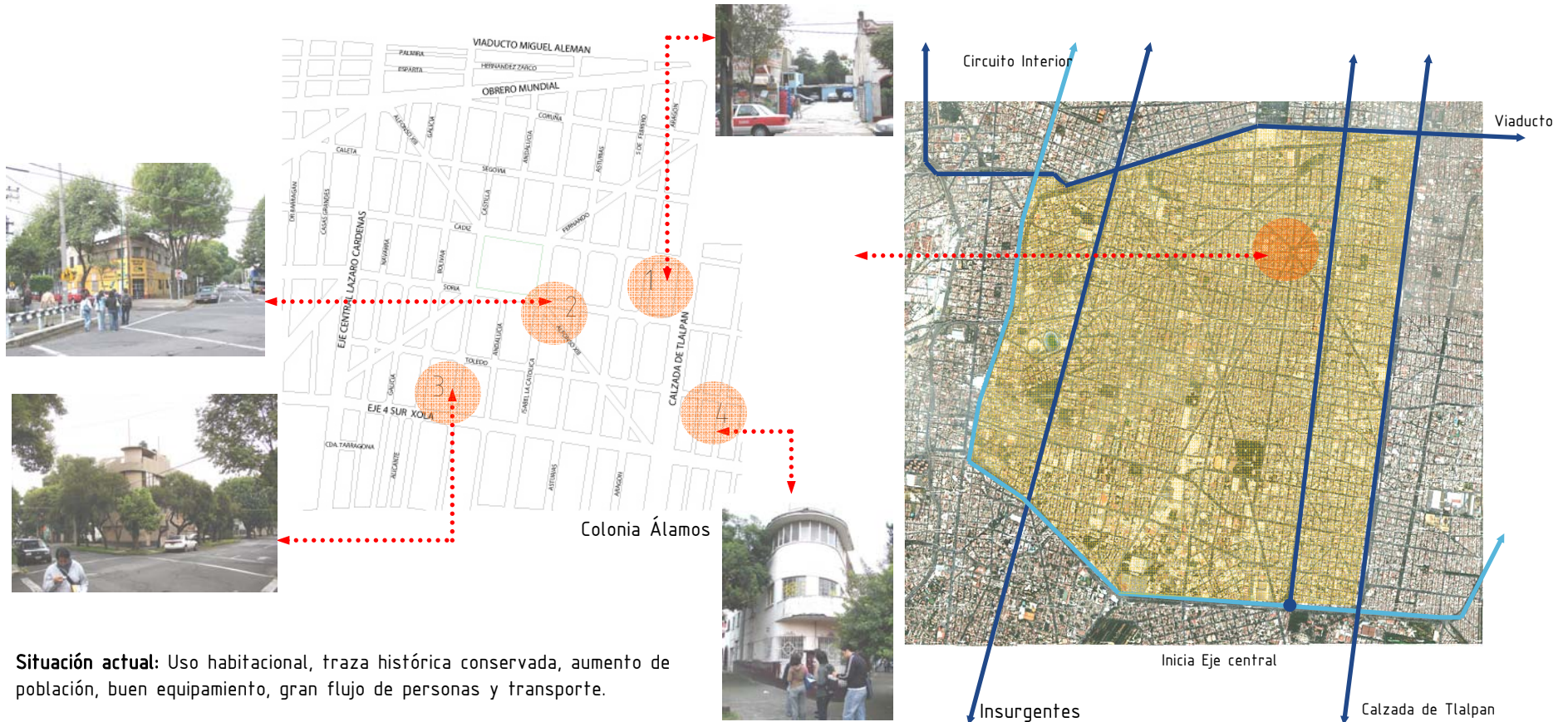
Zona 3 sur- este de la ciudad.

Límites: Circuito Interior, Viaducto Miguel Alemán y Calzada de Tlalpan.

Colonias: Villa de Cortes, Zona de 9 barrios, Portales, Nativitas, Granjas México Y Ramos Millán.

Potencialidad

- 1- Propiciar la conservación y restauración de zonas patrimoniales.
- 2- Buscar la conexión entre la colonia y las vialidades que rodean la zona chinampera, de tal forma que la colonia deje de estar aislada de otras zonas de la ciudad.
- 3- Áreas verdes sobre vialidades principales (camellones ) que rematan en núcleos verdes y que son conectoras a nivel zonal.
- 4- Actividad comercial al interior de la colonia



**Situación actual:** Uso habitacional, traza histórica conservada, aumento de población, buen equipamiento, gran flujo de personas y transporte.

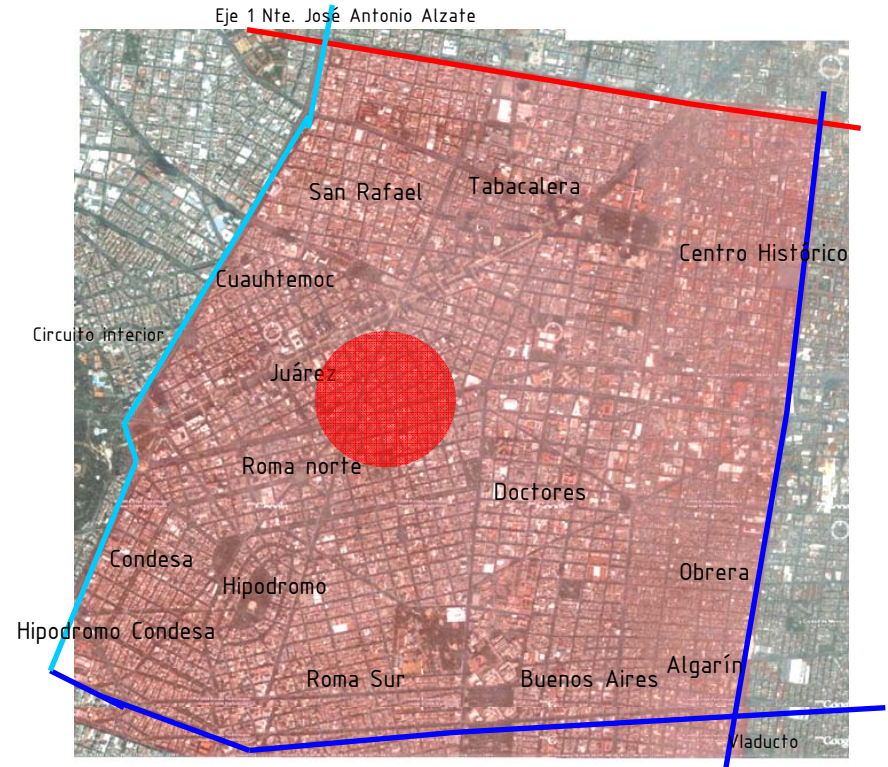
Zona 4 - Sur-oeste de la ciudad. Delegación Benito Juárez.

Limites: Circuito Interior, Río Churubusco, Calzada de Tlalpan y Viaducto Miguel Alemán.

Colonias: Álamos, Narvarte, Del Valle, Portales, Nativitas, San Simón, Nápoles, Insurgentes Mixcoac, San Juan, Xoco, Santa Cruz Atoyac, Independencia, Postal.

Potenciales

- 1- Calle Isabel la Católica: Uso cultural, casa de cultura de la colonia.
- 2- Calle Castilla: Intensificar su uso comercial, como atractor al centro de la colonia.
- 3- Calle Fernando: Uso cultural en casa abandonada, para actividades extra clases de escuelas de la colonia.
- 4- Calle Alfonso XVI: Nuevos prototipos de vivienda mas integrada a la dinámica residencial de la colonia.



**Situación actual:** importancia histórica, génesis de la ciudad de México, extensión descontrolada de la traza urbana, ejes viales que rompieron con retículas establecidas, saturación de actividades, equipamiento subutilizado, buena conexión de transporte público, comercios irregulares.

Zona 5- Centro de la ciudad

Limites: Circuito Interior, Viaducto Miguel Alemán, Calzada San Antonio Abad-Pino Suárez y Eje 1 Norte José Antonio Alzate.

Colonias: Santa María la Ribera, Buena Vista, Guerrero, Centro, San Rafael, Revolución, Cuauhtemoc, Juárez, Roma Norte, Condesa; Hipódromo, Hipódromo Condesa, Roma Sur, Doctores, Buenos Aires, Obrera, Algarín.

Potenciales

- 1- Recuperar y generar áreas públicas, verdes y de encuentro en la zona.
- 2- Dar el carácter de corredor comercial por medio de la rehabilitación y reciclaje de edificios existentes y andadores peatonales.
- 3- Resolver el problema de carencia de estacionamiento.
- 4- Liberar la zona de la glorieta de insurgentes de comercio informal.





**Zona 1:** Colonia Atlampa.

- 1 Asentamientos “irregulares consolidados”
- 2 Pasos a desnivel. Infraestructura necesaria para el paso del Tren Suburbano.
- 3 Asentamientos irregulares al bordo de las vías del ferrocarril.
- 4 Fábricas abandonadas, amplios espacios desaprovechados.

**Zona 2:** Se estudiaron distintos del Nodo de Oceanía y el Gran Canal.

- 1 Asentamiento de vivienda informal.
- 2 Zona Industrial y vial aprovechada.
- 3 Proyecto vial de Tren Suburbano.
- 4 Invasión del espacio público y peatonal. Imagen urbana degradada.

**Zona 3:** 9 barrios.

- 1 Carece de espacios recreativos y Zonas Verdes,
- 2 Hay elementos históricos
- 3 Densificación sin planeación
  - La colonia Villa de Cortés
- 1 Predominio de habitacional unifamiliar, en algunas zonas el uso de suelo ha cambiado a mixto.
- 2 Áreas verdes sobre vialidades principales
- 3 Vialidades con actividad comercial

**Zona 4:** Colonia Álamos.

- 1 Fuerte actividad comercial en la estación del Metro Viaducto.
- 2 Terrenos baldíos en calle 5 de Febrero.
- 3 Casas abandonadas en varios puntos de la zona.
- 4 Asentamientos irregulares en calle Cádiz.
- 5 Terrenos para pensiones de carros. Amplios espacios desaprovechados.

De cada una de las cinco zonas de estudio, se realizó un recorrido e investigación a fondo de alguna colonia representativa de la cual se haya detectado potencial desde el mapeo inicial. En las zonas 1, 2, 3 y 4 se obtuvieron los resultados que en esta página se resumen.

En la **ZONA 5** el área con mayor potencial detectada se ubica sobre la avenida insurgentes, en el tramo que comprende de Viaducto Miguel Alemán a la Glorieta se insurgentes. De la misma manera que en las zonas anteriores se realizó un recorrido al cual se ha denominado “Deriva”, del cual se obtuvieron los datos que se muestran a continuación.



a



b



c

Viaducto Miguel Alemán

Glorieta Chilpancingo



d



e



f

La deriva se realizó en una visita sobre la avenida Insurgentes en el tramo que comprende de Viaducto Miguel Alemán hasta la Glorieta Insurgentes, después de haber obtenido los resultados del estudio que se hizo en el área que circunda el circuito interior. Con este ejercicio se detectaron las siguientes observaciones: En el cruce de Insurgentes con el Viaducto Miguel Alemán se da un contraste entre el a) hotel Fiesta Americana, que es un edificio nuevo, el ahora edificio anuncio de la b) mueblería Abric, que es un edificio de la década de los 50's de mediana escala y la c) gasolinera que hace esquina con Nuevo León, dejando un espacio abierto. La Glorieta Chilpancingo cuenta con un gran espacio peatonal y casi en su totalidad la misma tipología arquitectónica de mediados de los 50's, con la excepción del recién remodelado edificio que se muestra en la fotografía d).





Cruce Baja  
California

g



Tuxpan

h



Aguascalientes

i



Aguascalientes

j



Aguascalientes

k

En el tramo de estudio se encuentran edificios de relevante importancia como g) el cine de las Américas del Arq. Villagrán García en insurgentes esquina con Baja California.

El edificio que se encuentra en la esquina de Tuxpan h), es un ejemplo que se repite en este tramo de la avenida pues es un edificio de vivienda pequeño y de forma triangular que termina en un ángulo muy agudo con comercio en planta baja.

En las esquinas de Aguascalientes se forma un conjunto de edificios importantes para la zona, pues son símbolos de la arquitectura de mediados de siglo XX; se encuentra el i) edificio Aristos del Arq. José Luís Benlliure, que es una torre con uso de suelo mixto y una plaza interna y también el k) bloque de edificios de vivienda del Arq. Villagrán.





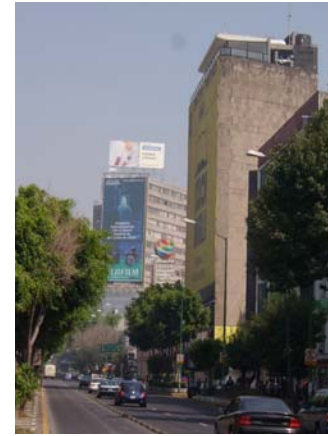
Metrobus Campeche

l



Coahuila

m



Chiapas

n



San Luis Potosí

ñ



Sonora

o



Querétaro

p

El metrobus, es el principal medio de transporte que comunica a la zona, cuenta con estaciones a cada 300m o 400m. La topología que predomina sobre la avenida, son edificios de tres niveles de mediados del siglo XX, aunque existen algunos casos como p) el Condominio Insurgentes, edificios de más de diez niveles, algunos están en buenas condiciones, pero otros se encuentran deteriorados y subutilizados, las fachadas de estos edificios están actualmente ocupadas por anuncios espectaculares, parcial o totalmente. También hay algunas tiendas departamentales pero el comercio que prevalece es el pequeño en planta baja.





Cruce Yucatán

q



Álvaro Obregón

r



Álvaro Obregón

s



Sinaloa

t



Puebla

u



Glorieta Insurgentes

v

Se detectaron muchos espacios poco accesibles y peligrosos como el q) cruce Yucatán, algunos edificios en total abandono y en muy malas condiciones y se encontró también que el comercio tanto establecido como el ambulante se enfatiza en la zona del perímetro de las salidas del metro Chilpancingo que se encuentra en el cruce con Baja California y el metro insurgentes, ubicado en la Glorieta Insurgentes, además de que en ambos casos estas salidas del metro coinciden con las estaciones Chilpancingo e Insurgentes del metrobus.

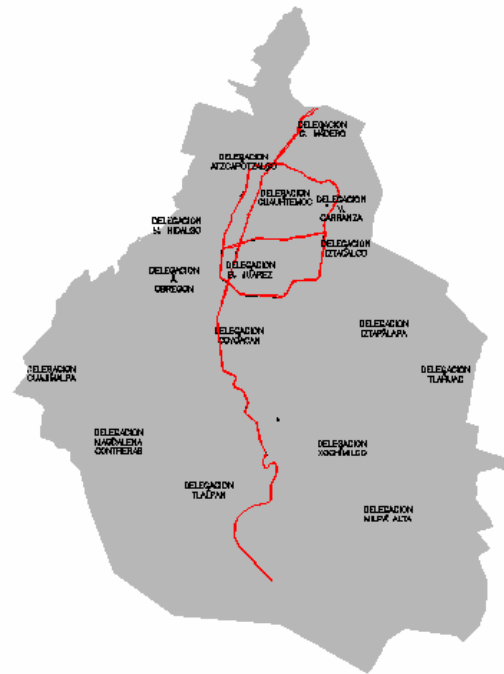




---

2. II ZOOM, ESTUDIO URBANO: VIADUCTO  
MIGUEL ALEMÁN - GLORIETA  
INSURGENTES.





PRIMER ZOOM  
UBICACIÓN



SEGUNDO ZOOM  
Limite circuito interior



TERCER ZOOM  
Av. Insurgentes

A diferencia de muchas de las grandes avenidas por las que hoy circulamos, cuyo destino inicial era comunicar a la ciudad con poblaciones distantes como Tacuba, Tlalpan, la Villa de Guadalupe, o aquellas que alguna vez fueron cauces de ríos como Churubusco, Mixcoac, La Piedad y otras, la avenida Insurgentes nació en 1902 como límite entre dos de las primeras colonias del siglo XX: Roma y Condesa. Originalmente tuvo por nombre avenida Veracruz. Empezaba en la calzada de Chapultepec y corría hacia el sur hasta llegar a la avenida Jalisco hoy Álvaro Obregón. Más tarde se abrió paso hacia el norte, atravesando y rompiendo la traza de las colonias Juárez, San Rafael y Santa María la Ribera. Al crecer la urbe, extendió su trazo, rompiendo una vez más las manzanas ya conformadas, hacia el sur llegando al Río de la Piedad hoy Viaducto. El 2 de noviembre de 1924, el presidente Álvaro Obregón inauguró la entonces llamada Calzada Nueva --rumbo a San Ángel-- que era la prolongación de la avenida Veracruz.

La avenida actualmente está dividida en tres principales tramos: Insurgentes Norte, Insurgentes Centro e Insurgentes Sur.

Avenida de los Insurgentes cuenta con una longitud de 28.8 kilómetros es una de las más importantes arterias de la Ciudad de México y la única que atraviesa la ciudad de norte a sur. Al norte en la intersección con Avenida Acueducto de Guadalupe, esta Avenida se convierte en la carretera que conduce al Estado de Hidalgo. Al sur, en el cruce con Viaducto Tlalpan, Insurgentes se convierte en la carretera que conduce a la ciudad de Cuernavaca al Estado de Morelos.

El tramo de insurgentes que esta en el área de estudio general, se ubica en la zona 5 y comprende de la Glorieta de Insurgentes al norte hasta Viaducto Miguel Alemán al sur.

A lo largo de Avenida de los Insurgentes se ubican 24 intersecciones conflictivas, entre las que se encuentran dentro de nuestra área de estudio están: Álvaro Obregón, Yucatán (Eje 2 Sur), Baja California (Eje 3 Sur), Viaducto Miguel Alemán-División del Norte-Nuevo León.

Avenida de los Insurgentes también cuenta con lugares de interés, de recreación, de comercio y negocios, así como de asistencia, que en las últimas décadas han sido subutilizados e incluso abandonados debido al deterioro del comercio y la vivienda que hay sobre esta avenida.





Manzana triangular

**Estado actual**

En el tramo de estudio encontramos manzanas tipo isla con forma triangular que son ocupadas por un solo edificio debido a su tamaño

**Diagnóstico:**

Las manzanas triangulares, dieron como resultado predios de dimensiones mínimas y espacios residuales.

**Pronóstico:**

La traza de la avenida insurgentes esta dada, los predios de dimensiones mínimas continuarán subutilizados a menos de que se promueva una fusión u otro uso de actividades integrales entre varios de ellos y se establezca una estrategia urbana a partir de un plan de desarrollo puntual.



**Estado actual:**

El deterioro se incrementa de sur a norte. Cerca al viaducto existe el mayor porcentaje de inmuebles en buen estado. La glorieta de insurgentes presenta mayor degradación y abandono como consecuencia del ambulante y abandono de los edificios.

**Diagnóstico:**

Los edificios en buen estado son inmuebles activamente aprovechados. Existen edificaciones deterioradas por la falta de mantenimiento y subutilización. El espacio público no tiene una buena legibilidad.

**Pronóstico:**

Continuación del deterioro físico. Subutilización de los espacios. Aumentará el deterioro en la zona de mejor estado físico

INSURGENTES

VIADUCTO-GLORIETA





Estado actual:  
El trazo de la avenida insurgentes causó en la trama urbana:  
Fragmentos triangulares de tamaño mediano resultantes del tajo diagonal de la avenida.

Diagnóstico:  
En la mayoría de los casos es imposible aplicar los 12 niveles que permite el reglamento debido al tamaño actual de los lotes.  
El número de cajones para autos requeridos.

Pronóstico:  
La fusión de lotes es una alternativa para potenciar la zona.





PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1997



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO CONDESA

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO HIPÓDROMO CONDESA

NIVELES DE PROTECCIÓN

NIVEL DE PROTECCIÓN 1 Inmueble con valor arquitectónico relevante cuyo valor individual y de conjunto establecen acciones importantes a las acciones de transformación. Nivel de protección máximo.

NIVEL DE PROTECCIÓN 2 Inmueble con valor arquitectónico relevante alterado en su estructura general. Susceptible de recuperación mediante una intervención menor.

NIVEL DE PROTECCIÓN 3 Inmueble con valor patrimonial ambiental, que contribuye a dar unidad al conjunto o que representa una época importante de la zona. Transformaciones con algunas restricciones.

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1997

HM Habitacional Mixto

Zonas en las cuales podrá existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante.

Normas de ordenación sobre vialidades

Ave. Insurgentes sur (U'-V' Chapultepec a Viaducto)

HM 12/40

Aplica un 20% sobre la demanda reglamentaria de estacionamientos para visitantes



La avenida insurgentes se considera corredor vial, no se permiten bares, cervecerías, video bares, cantinas y centros nocturnos. En el tramo de estudio comprendido entre viaducto Miguel Alemán

y Chapultepec aplica:

Norma de ordenación sobre vialidades hm-12-40

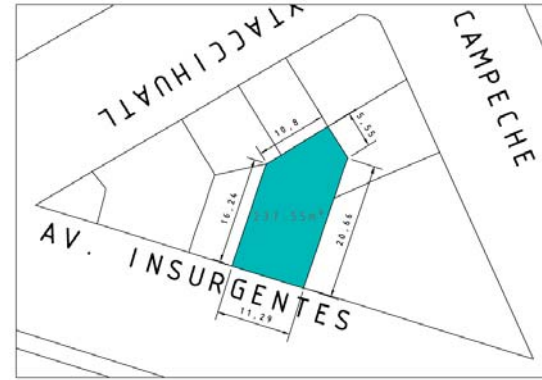
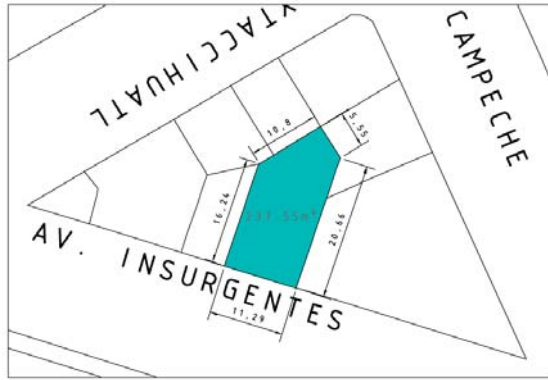
Habitacional mixto/12 niveles máximo/40% área libre.

Aplica un 20% de incremento en la demanda de estacionamiento para visitantes.

De nuevo león a Yucatán de lado poniente, aplica la normatividad siguiente:

Programa parcial de desarrollo urbano colonia hipódromo condesa, donde se indican con números (1,2,3) los inmuebles catalogados por el área de sitios patrimoniales y monumentos de la SEDUVI.





Área Total: 237.55m<sup>2</sup>

-40% área libre 95.02m<sup>2</sup> = 142.53m<sup>2</sup>

CASO 1. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR CON ELEVADOR

NIVELES: 6

CAJONES ESTACIONAMIENTO: 1.5 POR VIVIENDA = 9

+ 20% DE INCREMENTO PARA INVITADOS: 1.8

TOTAL CAJONES: 11

TOTAL M<sup>2</sup> PARA ESTACIONAMIENTO: 275 M<sup>2</sup>

CASO 2. OFICINAS

NIVELES: 9

M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS: 142.53

CAJONES ESTACIONAMIENTO: 1 POR CADA 30 M<sup>2</sup>

CONSTRUIDOS = 4.75 CAJONES POR NIVEL

TOTAL CAJONES EN 9 NIVELES: 43

+ 20% DE INCREMENTO PARA INVITADOS: 9

TOTAL CAJONES: 52

TOTAL M<sup>2</sup> PARA ESTACIONAMIENTO: 1300 M<sup>2</sup>

Se realizó un ejercicio de aplicar la normatividad a un lote mediano con diferentes usos y se obtuvo la demostración de la incompatibilidad total con la morfología y dimensiones de lotes sobre la avenida con la reglamentación.





- CATALOGADO POR INBA
- CATALOGADO POR SEDUVI
- COLINDANTE CON EDIFICIO CATALOGADO
- CATALOGADO POR INBA Y SEDUVI
- INMUEBLE EN ZONA PATRIMONIAL
- NO CATALOGADO

escala 1:11250



**Estado actual:**

El 34% del total de la zona están catalogados por su valor artístico y patrimonial. En general presentan un estado significativo de deterioro. Las tendencias compositivas de estos inmuebles son los siguientes: estilo californiano, art deco, stream linen y modernismo.

**Diagnóstico:**

La falta de rehabilitación en las construcciones catalogadas demerita su valor artístico y predial.

**Pronóstico:**

La revitalización de los inmuebles difundirá el valor que estas edificaciones representan así como en las colonias que las contienen (hipódromo condesa y roma).







■ VIV. UNIFAMILIAR    ■ VIVIENDA PLURIFAMILIAR  
■ VIVIENDA-OFICINAS    ■ VIVIENDA-COMERCIO P. B.

escala 1:11250

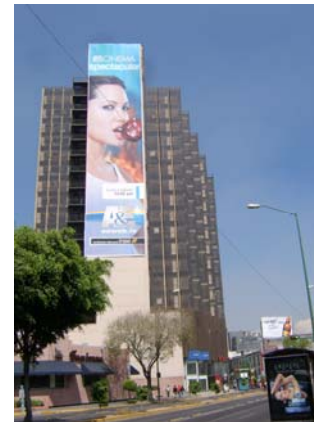


**Estado actual:**  
 De los 230 lotes aproximadamente que existen en la zona de estudio, prevalece:  
 La vivienda ocupa el 28.6% del total de lotes.  
 Vivienda plurifamiliar conjugada con actividades comerciales en planta baja.

**Diagnóstico:**  
 Existe desequilibrio entre el 28.6% de vivienda, contra 71.5% del resto de usos.  
 Vivienda deteriorada por:  
 Sismos de 1985  
 Falta de mantenimiento  
 La calidad y cantidad de comercio

**Pronóstico:**  
 Disminuirá el porcentaje de vivienda.  
 Aumentará el abandono de inmuebles.  
 Devaluación de rentas.





**Estado actual:**  
 Las edificaciones para oficina representan un 23%  
**Presentan:**  
 Abandono  
 Deterioro y subutilización.  
 Pisos y edificios completos se encuentran en venta o renta.

**Diagnóstico:**  
 El abandono de las oficinas se originó principalmente por:  
 La afectación por los sismos de 1985 en la estructura de las construcciones.  
 Construcción de nuevas zonas de oficinas en la ciudad.  
 La falta de estacionamientos y el congestionamiento vial.

**Pronóstico:**  
 Si continúa el abandono de los inmuebles con uso de oficinas:  
 Aumentará la subutilización del espacio  
 Se devalúa el costo del suelo y el valor de una avenida que tiene una ubicación privilegiada en la ciudad.





Estado actual:  
 En el equipamiento urbano del área de insurgentes predomina:  
 El comercio  
 Encontramos aislados:  
 Administración pública  
 Educación  
 Salud

Diagnóstico:  
 El equipamiento de la avenida, a excepción del comercio, está establecido en colonias contiguas como se muestra en el plano. La avenida carece de áreas de estar y de convivencia.  
 No hay identidad ni apropiación del lugar debido al aprovechamiento máximo de m<sup>2</sup>.  
 Rentables.

Pronóstico:  
 El desequilibrio entre el comercio y el resto de los servicios contribuirá a la degradación de la avenida y al deterioro de los inmuebles.





**Estado actual:**

Predomina el comercio formal en tres categorías: Grande que comprende tiendas departamentales, el mediano conformado por franquicias, pequeño con comercios de barrio. El comercio informal (ambulante) que se concentra en: Salidas del metro, Intersecciones como michoacan-coahuila y sonora-San Luís Potosí. El predominio de comercio de mediana escala afecta la imagen de la avenida insurgentes.

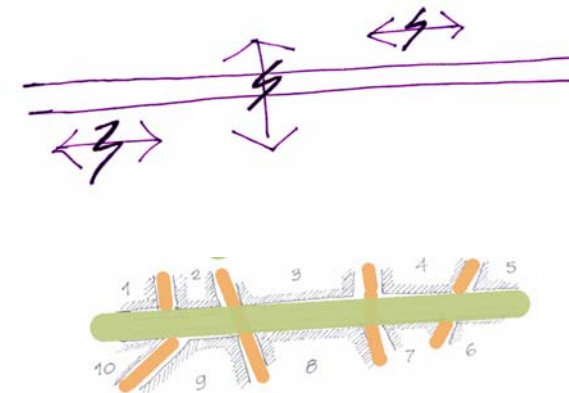
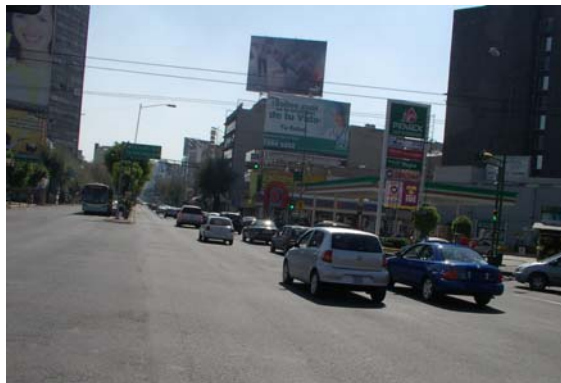
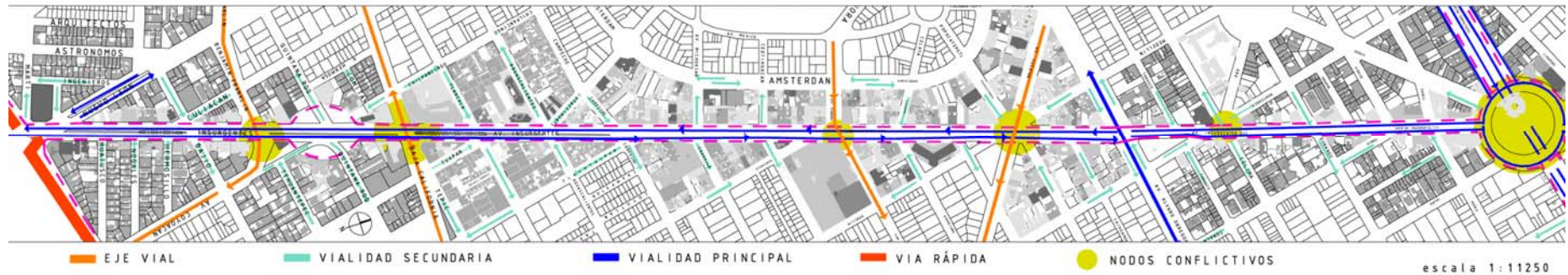
**Diagnóstico:**

Gran afluencia de población no estable carece de áreas de reunión y esparcimiento El comercio informal (ambulante) sobre la banqueta afecta: La circulación peatonal La visibilidad de los comercios en planta baja Deteriora la imagen y la rentabilidad del área Genera contaminación visual e inseguridad

**Pronóstico:**

El comercio informal seguirá aprovechando los accesos a las estaciones de metrobus afectando al comercio establecido y la imagen de la avenida. La falta de áreas y zonas comerciales que permitan la estancia de los peatones provocará el abandono de los comercios establecidos o al deterioro progresivo y acelerado de la imagen urbana.





Estado actual:

La avenida insurgentes tiene carácter de **borde** entre la colonia roma e hipódromo Condesa. Es un territorio fragmentado oriente poniente. Los ejes viales y calles secundarias son los **conectores** para cruzar la avenida [esquema 1 y esquema 2]. Los conflictos viales se dan en las intersecciones con la avenida donde se incorporan los flujos.

Diagnóstico:

Las 11 intersecciones que tiene la avenida insurgentes presentan diferente jerarquía vial y peatonal. Los nodos carecen de elementos que propicien el retejido de las colonias. Falta suficiente espacio para el movimiento y cruces peatonales.

Pronóstico:

La avenida insurgentes puede dejar su carácter de borde para convertirse en elemento conector de las dos colonias a través de sus nodos potencializando su legibilidad. El uso de suelo, equipamiento y espacios peatonales deberán proporcionar la conectividad.





#### Estado actual:

Los medios públicos de transporte son: metrobus para circular a lo largo por la avenida. Las rutas de colectivos, estación del metro chilpancingo de la línea 9, estación insurgentes de la línea 1, medios que corren perpendicularmente, así como 16 rutas de colectivos que actúan transversalmente a la avenida.

#### Diagnóstico:

El reciente cambio de transporte público dejó sin uso el mobiliario urbano del transporte público anterior, los accesos al metrobus no son atractivos. Los accesos al metro son poco visibles debido al comercio ambulante que los rodea. En los nodos de conflicto las paradas de colectivos que van transversal a la avenida están saturados y tienen una gran demanda.

#### Pronóstico:

El metrobus está funcionado, puede preverse mayor demanda. Hay probabilidad de invasión de comercio ambulante en las zonas de paradas de metrobus como ha sucedido con el metro, devaluación de las rentas de los lotes circundantes y consecuente subutilización.



**Estado actual:**

El número de autos que requieren estacionarse rebasa en gran medida la capacidad total de estacionamiento que ofrece la zona. Las calles aledañas a la avenida diariamente están saturadas de automóviles.

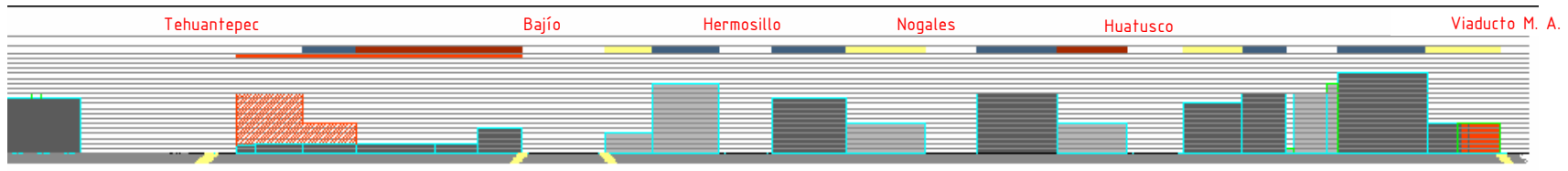
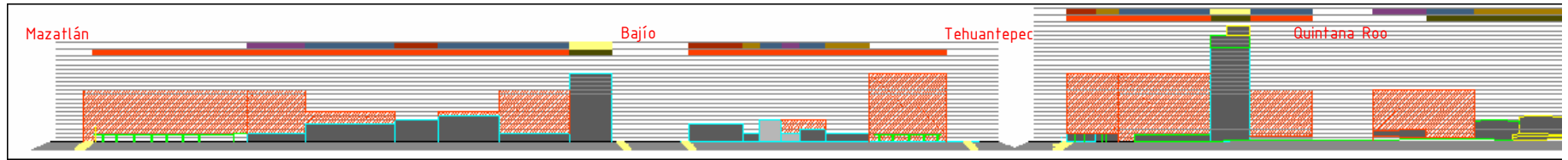
**Diagnóstico:**

La carencia de estacionamientos y el uso de la vía pública como tal, bloquea la visual de la planta baja de los inmuebles. El estacionamiento en la vía pública entorpece aun más el flujo vehicular.

**Pronóstico:**

La falta de estacionamientos públicos en la zona seguirá contribuyendo a la subutilización y abandono de los predios sobre la avenida. Deben preverse estacionamientos en puntos estratégicos como detonantes de una revaloración de la avenida.





**Estado actual:**  
El lado poniente que va de Mazatlán a Tehuantepec presenta un perfil irregular, mientras que el lado oriente desde viaducto hasta Tehuantepec es regular.

**Pronóstico:**  
La lectura en esta zona también habla de la inexistencia de un nivel predominante y la necesidad de configurar de forma regular las alturas en esta zona.

**CATALOGACIÓN APLICADA**

- inmueble catalogado SEDUVI
- inmueble catalogado INBA
- inmueble catalogado SEDUVI\*INBA

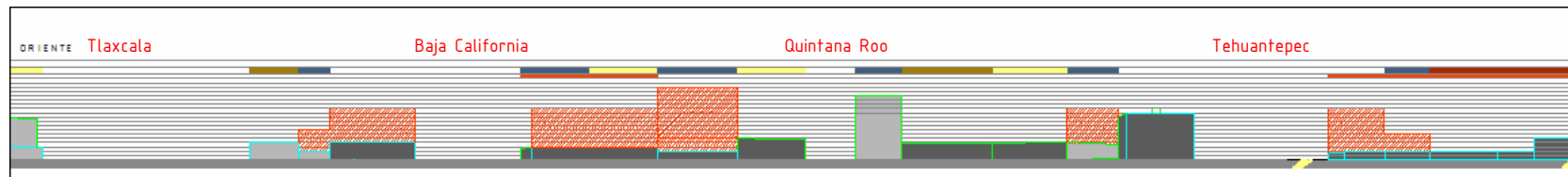
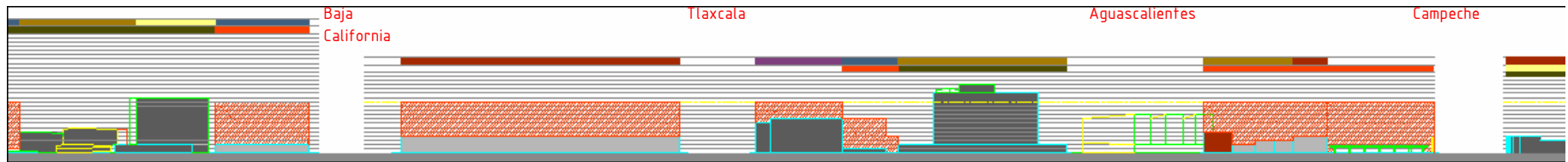
- inmueble en zona patrimonial
- inmueble colindante a catalogado

**POTENCIALIDADES**

- inmueble respetado
- potenciales







Estado actual:  
En los lados poniente y oriente en el tramo comprendido entre Tehuantepec y Campeche la altura es regular.

Pronóstico:  
Los predios potenciales se encuentran en los nodos de Tehuantepec, plaza Chilpancingo y eje 3, la lectura del perfil en este tramo habla de la necesidad de proyección de edificios con la máxima altura permitida.

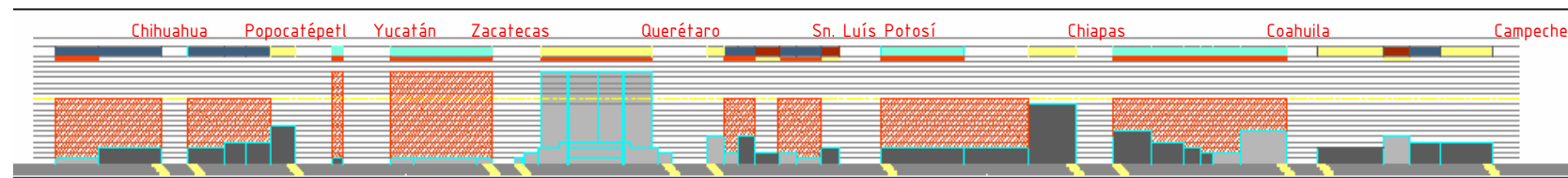
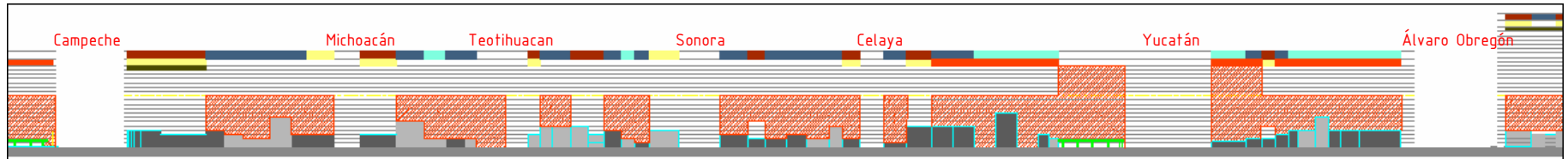
CATALOGACIÓN APLICADA

- inmueble catalogado SEDUVI
- inmueble catalogado INBA
- inmueble catalogado SEDUVI\*INBA
- inmueble en zona patrimonial
- inmueble colindante a catalogado

POTENCIALIDADES

- inmueble respetado
- potenciales





**Estado actual:**

En el espacio comprendido entre los límites de Campeche hacia Álvaro Obregón y viceversa, existe un perfil urbano irregular, es un sube y baja continuo.

**Pronóstico:**

La redensificación en los predios potenciales, elevándolos hasta 12 niveles que permite la norma unificaría el perfil en esta área.

**CATALOGACIÓN APLICADA**

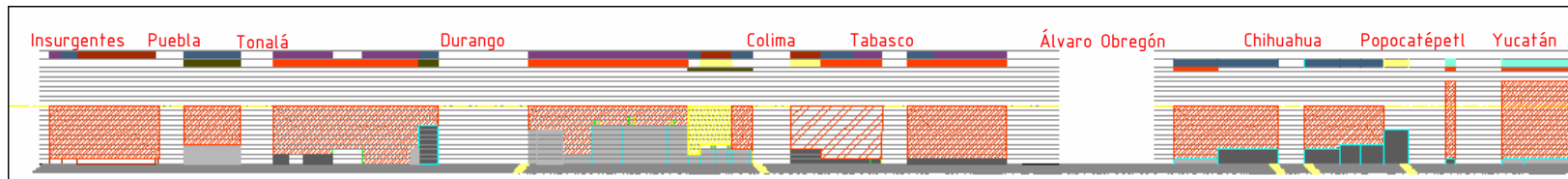
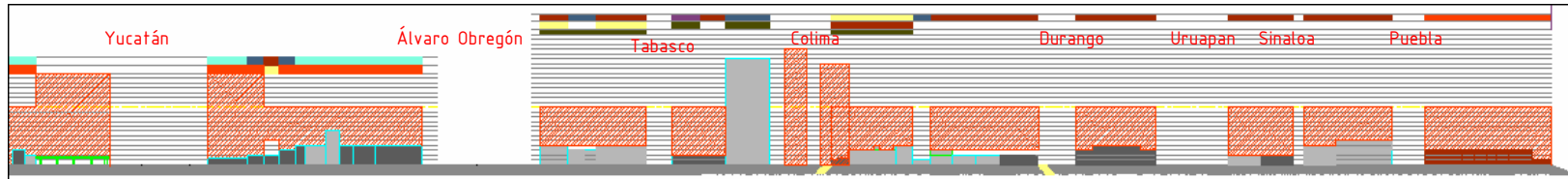
- inmueble catalogado SEDUVI
- inmueble catalogado INBA
- inmueble catalogado SEDUVI\*INBA

- inmueble en zona patrimonial
- inmueble colindante a catalogado

**POTENCIALIDADES**

- inmueble respetado
- potenciales





**Estado actual:**

En el tramo que limita la avenida Álvaro Obregón y la glorieta de Insurgentes encontramos el perfil urbano más irregular de toda el área de estudio. Es la zona con menor nivel de altura en los edificios.

**Pronóstico:**

La zona está subutilizada debido a la catalogación que presentan los edificios en esta zona. Por ello, es importante observar que dichos edificios se encuentran a la deriva y con un uso de suelo indefinido y poco explotado. Por ello, seguirá en abandono y desuso.

**CATALOGACIÓN APLICADA**

- inmueble catalogado SEDUVI
- inmueble catalogado INBA
- inmueble catalogado SEDUVI\*INBA

- inmueble en zona patrimonial
- inmueble colindante a catalogado

**POTENCIALIDADES**

- inmueble respetado
- potenciales



plan maestro



- Nodo Chilpancingo
- Nodo Baja California
- Nodo Aguascalientes
- Nodo Yucatán
- Nodo Álvaro Obregón
- Nodo Colima
- Nodo Glorieta

**Nodo Chilpancingo**

**Ubicación y tráfico transversal:**

Cruce de la calle Quintana Roo (oriente-poninte) y Av. Insurgentes.

**Traza y Fragmentación:** Rotonda que conformaba la glorieta de Chilpancingo que fue fragmentada por el cruce de la av. Insurgentes.

**Equipamiento:** Comercio chico y mediano.

**Homogeneidad:** Imagen urbana conformada por edificios de similar tipología y alturas constantes entre los cinco y siete niveles.

**Abandono:** No presenta abandono pero si deterioro.

**Contención:** El espacio es bueno para el peatón y el comercio es atractor, zona de estar y de reunión

**Nodo Eje 3**

**Ubicación y tráfico transversal:**

Cruce de la calle Baja California (oriente-poninte) y Av. Insurgentes.

**Traza y Fragmentación:** Uniforme

**Equipamiento:** Comercio chico y mediano, acceso al metro y metrobus.

**Homogeneidad:** Edificios intervenidos y remodelados de diferentes estilos.

**Abandono:** No esta abandonado y esta bien conservado

**Contención:** Es un espacio insuficiente para la cantidad de gente que lo transita

**Nodo Aguascalientes**

**Ubicación y tráfico transversal:** Cruce de las calles Ixlacihuatl (nor-poniente), que conecta con al Col. Condesa, Aguascalientes (oriente-poninte) y Av. Insurgentes.

**Traza y Fragmentación:** Cuenta con dos manzanas "isla" hacia el norte con predios chicos hacia la avenida.

**Equipamiento:** Comercio chico y mediano.

**Homogeneidad:** Imagen urbana conformada por edificios de similar tipología y alturas constantes entre los cinco y siete niveles.

**Abandono:** No presenta abandono pero si deterioro.

**Contención:** El espacio es bueno para el peatón y el comercio es atractor y zona de estar.

**Nodo Yucatán**

**Ubicación y tráfico transversal :** Cruce de Popocatepetl (poniente- oriente), Yucatán (poniente- oriente) Av. Insurgentes y Medellín (poniente-oriente). Es un sitio difícil para el peatón.

**Traza y Fragmentación:** Está conformado por siete cuchillas, resultado de las avenidas que convergen en ese punto.

**Equipamiento:** Comercio chico y mediano.

**Homogeneidad:** Imagen urbana conformada por edificios contrastantes en la topología y de alturas desde diecisiete niveles hasta terrenos baldíos.

**Abandono:** No presenta abandono pero si deterioro.

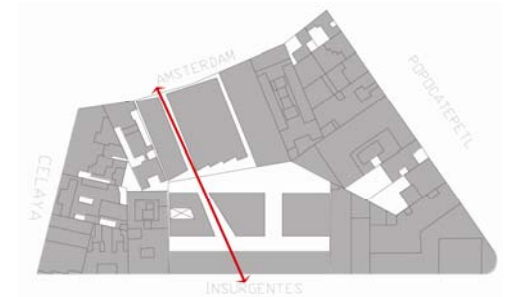
**Contención:** El espacio es muy abierto y agresivo para el que lo transita vehicular o peatonalmente.



plan maestro



- Nodo Chilpancingo
- Nodo Baja California
- Nodo Aguascalientes
- Nodo Yucatán
- Nodo Álvaro Obregón
- Nodo Colima
- Nodo Glorieta



**Nodo Álvaro Obregón**

**Ubicación y tráfico transversal:**

Cruce Álvaro Obregón (oriente-poniente) y Av. Insurgentes.

**Traza y Fragmentación:**

Uniforme.

**Equipamiento:** Comercio chico.

**Homogeneidad:** Imagen urbana

conformada por edificios de similar tipología y alturas constantes entre los cinco y siete niveles. Un edificio reciente y de mayor altura contrasta con el contexto además de un predio baldío.

**Abandono:** Presenta abandono y deterioro en casos puntuales.

**Contención:** El espacio amable por su escala, disposición y camellones.

**Nodo Colima**

**Ubicación y tráfico transversal:**

Cruce de Oro (oriente-poniente), Monterrey (suroriente-norponiente), Colima (poniente-oriente) y Av. Insurgentes.

**Traza y Fragmentación:**

Está conformado por seis cuchillas, resultado de las avenidas que convergen en ese punto.

**Equipamiento:** Comercio chico y mercado sobre ruedas.

**Homogeneidad:** Imagen urbana conformada por edificios contrastantes en la tipología y de alturas desde diecinueve niveles hasta tres.

**Abandono:** Presenta abandono y deterioro en casos puntuales.

**Contención:** El espacio es difícil para el que lo transita vehicular o peatonalmente.

**Glorieta Insurgentes**

**Ubicación y tráfico transversal:**

Traza y Fragmentación: Rotonda que rompió la traza preexistente dejando manzanas remanentes.

**Equipamiento:** Comercio chico, mediano y ambulante, acceso al metro.

**Homogeneidad:** Imagen urbana conformada por edificios contrastantes, principalmente norte y sur, en la tipología épocas altas de los edificios.


**Abandono:** Presenta importante abandono y deterioro en general.

**Contención:** El espacio es difícil para el tránsito vehicular pero peatonalmente es accesible por medio de pasos a desnivel además de que cuenta con una gran plaza y servicios que son atractores y contenedores.


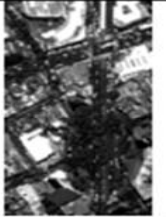



**Conectores:** Detectar nodos potenciales, considerar elementos que conecten un nodo con otro para potenciar y reactivar la zona completa.

Estos son espacios de atracción como oficinas, vivienda, espacios públicos o de recreación, pasajes comerciales, estacionamientos públicos y andadores que entretajan calles y que unan insurgentes, la colonia Roma y la colonia Condesa



TEMA	IMAGEN	ESTADO ACTUAL	DIAGNÓSTICO	PRONÓSTICO	PROPUESTA
E STACIONAMIENTOS		Oferta actual: 4176 caj.	Carencia de estacionamientos y el uso de la vía como tal entorpece el flujo como tal	Incremento en subutilización y abandono de predios	Estacionamientos en puntos estratégicos como detonantes de una revalorización de la avenida optimizando el espacio
NORMATIVIDAD		HM/12/40% área libre  Incremento de 20% en el número de cajones de estacionamiento	Incongruencia entre la reglamentación y las características morfológicas de los predios	Reflexión en la normatividad permitida el mejoramiento en la planeación de la zona	Fusión de lotes permite la aplicación de transferencia de potencialidades
EQUIPAMIENTO		Predominio de comercio y demás servicios asociados	Falta de áreas de estar que permitan la convivencia de los usuarios  No hay identidad ni apropiación del espacio	El desequilibrio entre el equipamiento contribuye a la degradación de la avenida y al deterioro de los inmuebles	Recuperación del espacio público que permitirá lugares de encuentro
CANTIDAD DE INMUEBLES SUBUTILIZADOS Y UTILIZADOS		Ocupación total: 95% donde el 15% de predios está subutilizado	Falta de combinación de actividades para los usuarios	Incremento en la subutilización de espacios y menor ocupación de los inmuebles	Regeneración de los inmuebles subutilizados
TRAZA URBANA		Se encuentra manzana tipo isla con forma triangular ocupada por un solo edificio	Predios de dimensiones milmas y espacios residuales	La traza no cambiará pero continuará la subutilización de predios	Fusión de lotes y el cambio de uso de suelo de los inmuebles



TEMA	IMAGEN	ESTADO ACTUAL	DIAGNÓSTICO	PROMÉTICO	PROPUESTA
NIVELES DE PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN DE INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL.		Tres niveles de protección para los inmuebles catalogados por INBA y SEDUM.  34% de catalogados	Deterioro físico y estructural en los inmuebles	Abandono de los predios y deterioro de imagen en la avenida	Recuperación de inmuebles y en su caso la demolición total de estructuras que permitan nuevos proyectos que aumenten la calidad de la avenida Insurgentes
FRAGMENTACIÓN		La ampliación de la avenida dejó espacios remanentes, los cuales presentan un estado de desuso.	Espacios carentes de legitimidad los cuales contribuyen a una imagen deteriorada de la avenida	Abandono de los espacios públicos y adyacentes generando subutilización e inseguridad	Reutilizar el espacio colectivo para lograr espacios atractivos para los usuarios <b>Fusión de lotes pequeños</b>
FALTA DE CONTENCIÓN		Necesidad de espacios que permitan la estancia de los peatones	Pérdida de espacios públicos debido a la sectorización de usos	Seguir siendo la avenida la "fachada trasera" de las colonias adyacentes y avenida de paso de peatones	Planación de proyectos que incrementen los espacios públicos para los usuarios así como los usos mixtos <b>Rehabilitación de la Plaza Chilpancingo y Jardín Álvaro Obregón elevando la calidad de los espacios públicos y colectivos</b> <b>Mobiliario urbano</b>
TRÁFICO TRANSVERSAL		Conflictos viales en los corredores para cruzar la avenida  Saturación de servicios y equipamiento	Intersecciones con distinta jerarquía  Falta de elementos que propicien el entrelazado con las colonias roma y condesa  Falta de cruces peatonales	La insuficiencia de espacios en las banquetas y el exceso de autos estacionados en las colonias contiguas entorpecen la circulación peatonal y vehicular, provocando una degradación del espacio público que sumado a la falta de ofertas peatonales promueve el uso de los automóviles, saturando la avenida	Intervenciones estratégicas en los nodos con proyectos que promuevan la apropiación de los espacios <b>Conectividad con espacios peatonales, equipamiento urbano</b>
HOMOGENEIDAD		El perfil urbano en la avenida no presenta un orden homogéneo	La imagen urbana es contrastante en la tipología	La planificación de proyectos en la avenida eleva la calidad e imagen de la avenida	Regularización de las alturas con nuevos proyectos en predios potenciales aplicando la normalidad y los niveles de protección

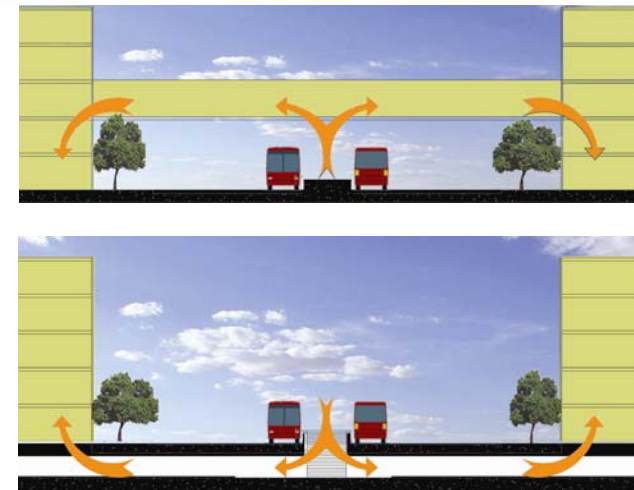
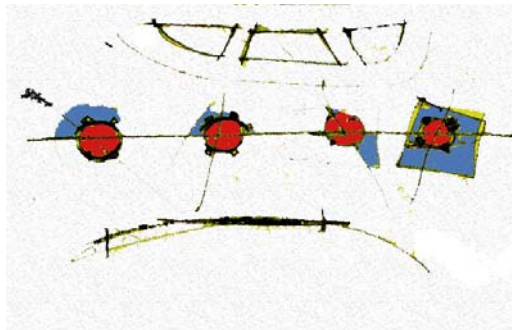
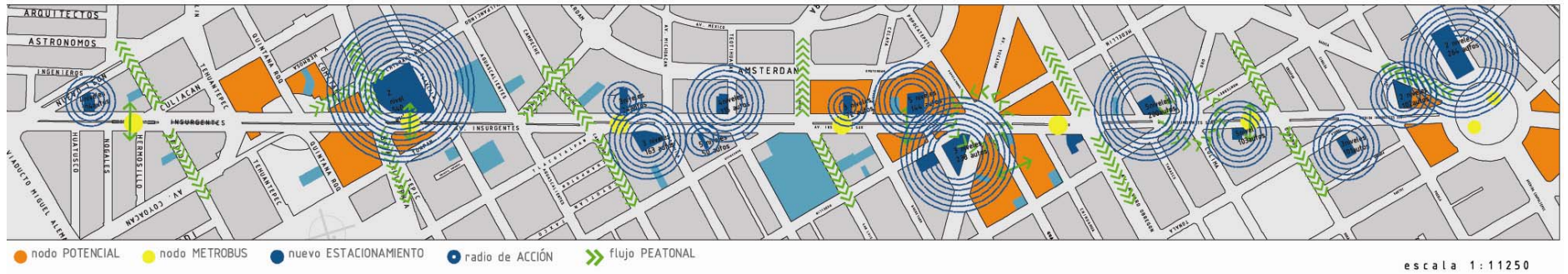


---

3. III ZOOM, PROPUESTA URBANO  
ARQUITECTÓNICA







Reactivación.

Hay siete nodos potenciales que se pueden activar con el cambio del uso de los edificios existentes y la fusión o densificación de predios. Las zonas entre nodo y nodo deben ser consideradas como conectores que los ligan con elementos como estacionamientos, pasos a desnivel y puentes en las paradas de metrobus, pasajes comerciales que unen la avenida con la colonia Condesa y la colonia Roma propiciando que formen recorridos peatonales.



**OBJETIVO**

Basado en el estudio urbano del corredor Insurgentes y la detección de las zonas con potencial de acción, se realizara una propuesta arquitectónica de revitalización de un edificio existente, que tenga un impacto de mayor escala en toda la zona contemplando los aspectos urbanos del estado actual. Para la fundamentación del tema seleccionado se analizarán las características y el estado actual del edificio Condominio Insurgentes con respecto al aspecto urbano así como a la normatividad y reglamentación que lo rige. La propuesta arquitectónica se basará también en el análisis de casos análogos que nos permitirán formular un programa arquitectónico para concluir con un anteproyecto arquitectónico.

**METAS**

Realizar una propuesta urbana para la reactivación del nodo Yucatán-Insurgentes y un proyecto arquitectónico para la rehabilitación del condominio insurgentes

**METODOLOGIA**

- Análisis de la investigación morfológica y de estado actual del nodo Yucatán-Insurgentes
- Detección potenciales
- Selección de un inmueble
- Análisis de casos análogos urbanos y arquitectónicos.
- Definir un plan de actuación para el nodo
- Elaboración de un programa arquitectónico
- Desarrollo de Anteproyecto

**ALCANCES**

- Rehabilitar y retejer un pedazo de ciudad deteriorado
- Consolidar una propuesta de reactivación urbana
- Integrar la propuesta arquitectónica con la propuesta urbana
- Realizar un proyecto arquitectónico que cumpla con las necesidades de la zona y con las que se generen de la propuesta urbana.



### El estudio

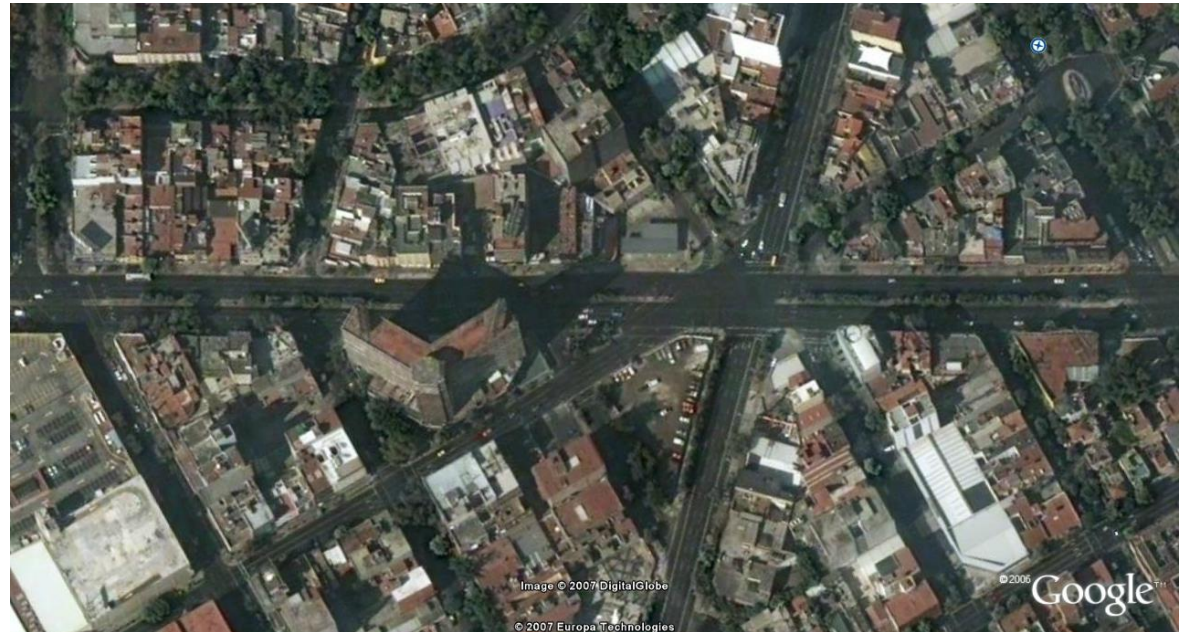
A lo largo del estudio urbano de insurgentes se detectaron siete zonas o "nodos" con diferente potencial y particularidades cada uno. Algunos se caracterizan por el importante flujo peatonal, otros por el flujo vehicular, por reunir diferentes actividades como entradas de metro o metrobus, ambulante y plazas comerciales y otros mas por el deterioro y abandono que además de ser subutilizados afecta a la imagen urbana.

### El nodo

El denominado nodo Yucatán, destaca por su gran espacio abierto que es resultado de la traza en forma de estrella conformada por las cuatro calles que lo atraviesan. La desaprovechada densificación de los edificios y algunos predios baldíos que lo conforman, la falta de equipamiento, la carencia de lugares de estar, espacios de esparcimiento o recreo, la ausencia de homogeneidad en cuanto a la imagen urbana, causan que el nodo sea un lugar de paso, difícil para el peatón y que no contenga a las personas que lo transitan.

Las principales características identificadas son:

1. Zona bien ubicada, conectada con vialidades importantes y con transporte público.
2. Falta estacionamiento en edificios
3. Gran disponibilidad por abandono, por deterioro y por poca densidad (niveles).
4. Lotes chicos y potencial para fusión de predios
5. Normatividad no favorable
6. Edificios catalogados
7. Buena zona de oficinas.
8. El equipamiento predominante es comercio. Hay escasez de otros como educación y salud.
9. Falta de vivienda





### El condominio

El edificio Condominio Insurgentes es uno de los integrantes más importantes del nodo; contrasta con el contexto ya que es el más alto de la zona, pues cuenta con diecisiete niveles. Su morfología y ubicación dan pie a una integración urbana muy peculiar ya que los primeros dos niveles crean un pórtico comercial que a la vez da acceso al edificio.

El autor de esta obra es desconocido, su construcción se inició en febrero 1959 y tuvo una adaptación de la rampa de estacionamiento en mayo del 1971. Fue considerado como un hito en los años 60's e identificado como "el edificio Canadá" ya que del mismo modo que el edificio Ermita, portaba un anuncio luminoso de la zapatería Canadá en una de sus fachadas laterales que han servido históricamente como referencia urbana, pero en las últimas dos décadas ha caído en un profundo deterioro e incluso en parcial abandono.

Actualmente la planta baja funciona como zona comercial de baja demanda y los niveles superiores están parcialmente ocupados por despachos, consultorios y otro tipo de oficinas.

Debido a sus dimensiones, ubicación, significado y características, el edificio Condominio Insurgentes es rescatable y presenta un gran potencial para reactivar el nodo Yucatán pues puede ser un importante atractor que revitalice y complemente el nodo con espacios públicos y actividad constante.

Otro aspecto que favorece el reciclamiento y activación de edificio son los derechos adquiridos con los que cuenta como mayor altura que la que permite el reglamento, el uso de suelo y el porcentaje de área libre. La normatividad que rige actualmente este predio no corresponde a las características actuales del edificio. Se propone revitalizar el edificio integrando usos mixtos donde se concentren diversas actividades: comercio en planta baja a lo largo de un pasaje comercial que sirva de conector entre las colonias Roma y Condesa, además de oficinas, vivienda y hotel en los pisos superiores, actividad en todos los horarios y que pueda satisfacer las diversas necesidades de sus usuarios sin tener que desplazarse, así como contar con un estacionamiento público anexo que se ubicaría en el predio situado en la esquina de las calles Medellín y Zacatecas, para cubrir la demanda que se genere ya que el estacionamiento existente resultaría carente en su capacidad.

Dentro de la propuesta se toman en cuenta aspectos que puedan hacer sustentable el funcionamiento del edificio tales como la recuperación de la estructura existente, tratamiento y reutilización de aguas, ahorro en el consumo energético y la disminución de uso del aire acondicionado.

La intervención y reciclaje del edificio Condominio Insurgentes servirá como punto de atracción, descanso y reunión para peatones lo cual puede potenciar y optimizar la zona en general.



El estudio de casos análogos se realiza con el fin de comparar y entender las soluciones que se le han dado a proyectos con características similares en diferentes partes del mundo.

#### **Análogos urbanos**

Estos proyectos han sido seleccionados porque tienen la característica en común de ser nodos urbanos. Algunos han sido centro de reunión desde sus inicios y otros han ido tomando la vocación con el paso del tiempo. Otro aspecto importante es que comparten la importancia que el comercio tiene para su vitalidad, además de tener un acercamiento de cómo se relaciona con la ciudad.

#### **Análogos arquitectónicos**

En estos edificios se observan los puntos que puedan reinterpretarse para una propuesta arquitectónica. En estos casos se pretende identificar las intervenciones que han tenido edificios existentes, el contraste de materiales, el cambio de uso, la relación con la ciudad y la conexión urbano arquitectónica.





Plaza Shibuya  
Tokio, Japón.



Shibuya es un distrito comercial y de entretenimiento también es famoso por el cruce que hay delante de la estación, el llamado Scramble Kousaten, del que se dice que es el más abarrotado del mundo y utiliza un stop en las cuatro direcciones para permitir a los peatones inundar todo el cruce.

Es un nodo urbano elegido por la gran actividad peatonal que tiene ocasionada por el comercio que rodea la zona y a la estación Scramble Kousaten. También por la manera de coordinar el flujo peatonal con el vehicular, además de la cantidad de publicidad espectacular que maneja usando las fachadas de los edificios en escalas para una visibilidad peatonal o vehicular.



Picadilly Circus  
Londres, Inglaterra.

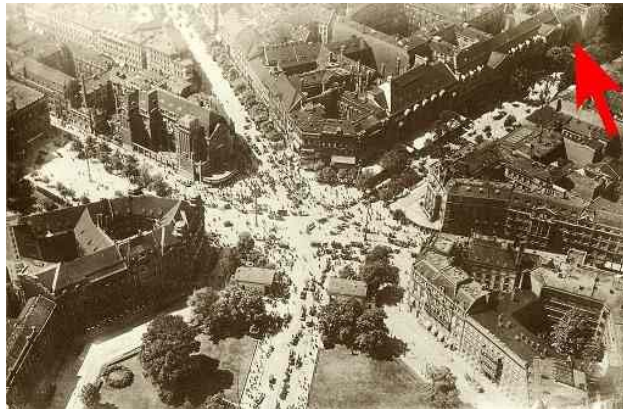


Su proximidad a las principales zonas de compras y entretenimiento, su situación céntrica en el corazón del West End, y el hecho de ser la mayor intersección de tráfico han hecho de Piccadilly Circus un importante punto de encuentro y una atracción turística en sí misma.

La frase, "es como Piccadilly Circus," es comúnmente usada en el Reino Unido para referirse a un lugar o situación donde mucha gente se encuentra.

En este caso, se destaca la forma en que las avenidas y el comercio atraen a los peatones a una zona comercial situada alrededor de una plaza en donde convergen varias avenidas, que sirve de isla para contener a la gente, dando pie a que el sitio sea un lugar de interés económico, turístico, de encuentro y de reunión .



Potsdamer Platz  
Berlin

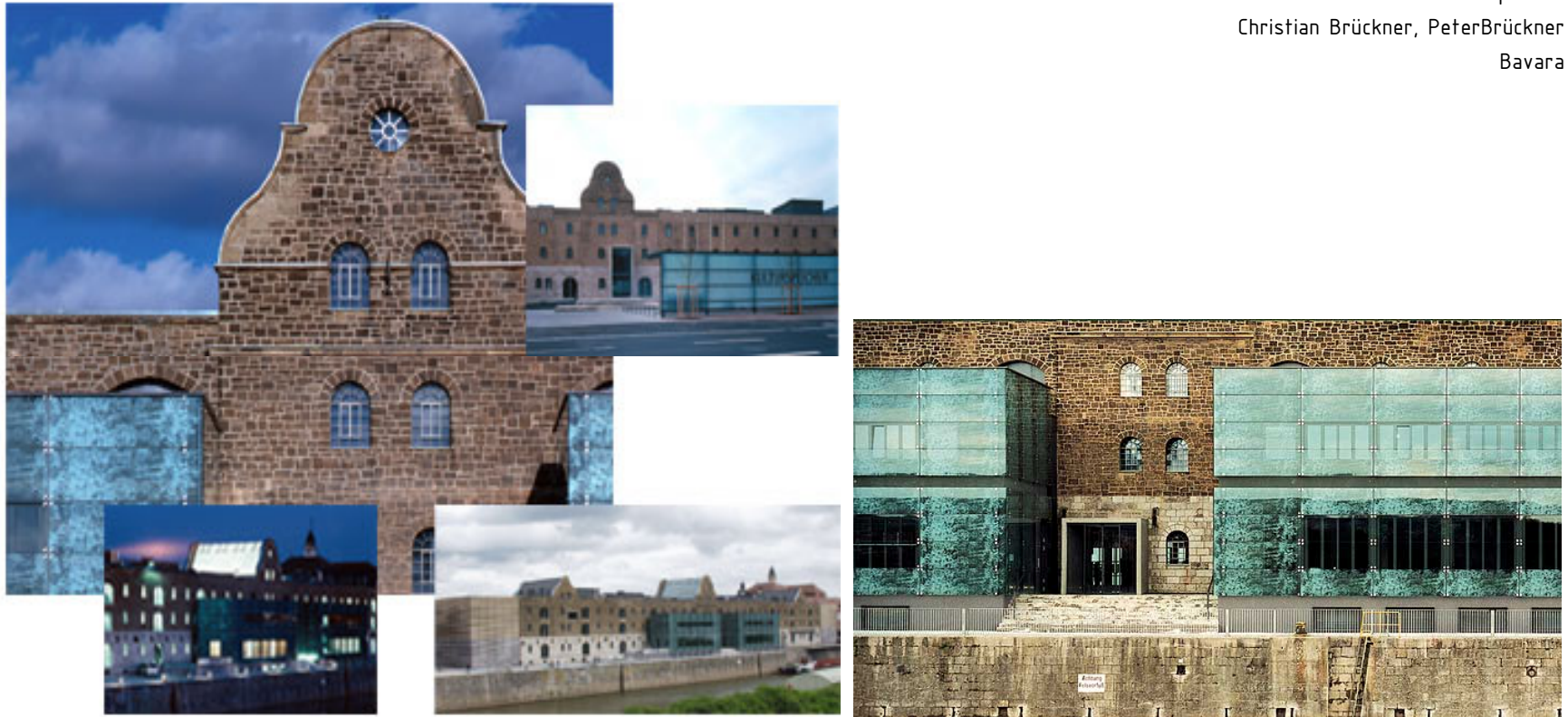
En esta plaza se desarrolló desde el siglo XIX una zona de densa actividad comercial y cultural, se vio sometida al bombardeo aliado durante los últimos meses de la segunda guerra mundial. Tras la caída del muro se rehabilita Potsdamer Platz, trabajo que se ha dado en el transcurso de una década. Actualmente la plaza ha recobrado su actividad a través de las intervenciones y nuevas construcciones de edificios de usos mixtos que la rodean, siendo ésta el espacio público que conecta y entrefeje las diversas actividades que ofrece el nuevo conjunto. Es un nodo urbano conformado por las esquinas del cruce de varias avenidas que después de quedar en ruinas se revive y se transforma para convertirse en un hito.

El conjunto se destaca por haber sido desde sus inicios un espacio comercial y de reunión que fue rehabilitado y potencializado nuevamente con elementos contemporáneos cobrando gran auge nuevamente.





Museo Kulturspeicher  
Christian Brückner, Peter Brückner  
Bavara



El edificio que alberga el museo era un bunker que ha sido restaurado después de años de estar desierto y abandonado. Fue revitalizado cuando entre 1996 y 2001. Se removió la decadente estructura de madera del interior y se insertó una estructura de concreto entre la fachada histórica. Se intervino la fachada hacia el río con cajas de cristal que rompen con la dureza del bunker creando una nueva cubierta de 160 metros de largo. Cuenta con doce salas de exposición repartidas en tres pisos, las obras de arte se exhiben en un área de 3500 metros cuadrados.

Se pretende identificar la intervención en la fachada con elementos arquitectónicos y materiales contemporáneos, que se incorporaron a la imagen del edificio rompiendo con el esquema rígido del bunker.



Museo Reina Sofía  
José Luis Iñiguez de Onzoño y Antonio  
Vázquez de Castro  
Madrid

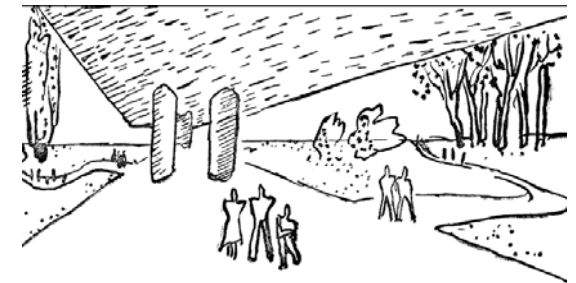
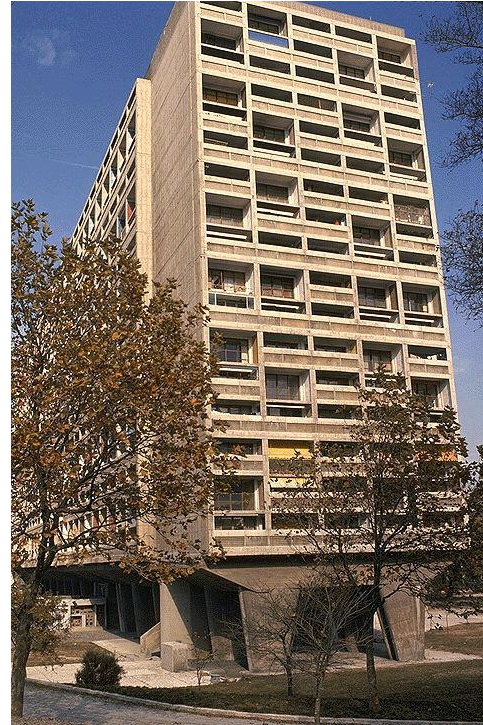
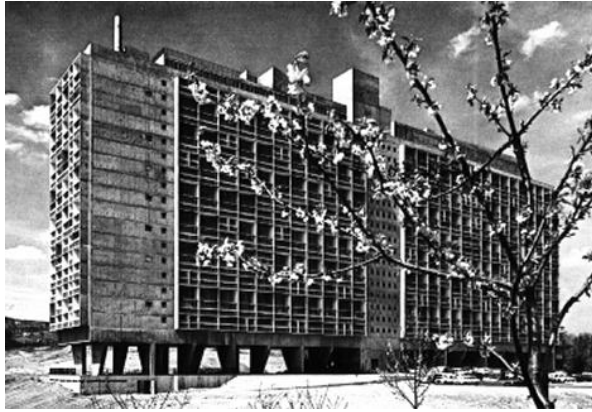


El edificio que alberga el museo era el antiguo Hospital General, construido en el s. XVIII bajo el reinado de Carlos III. En 1980 comienza la restauración del edificio, en la cual se hicieron las últimas modificaciones, como las tres torres de ascensores, de vidrio y acero. Cuenta con cuatro plantas en las que se divide la exhibición de las obras temporales y las permanentes.

En esta intervención se destaca la intención de añadir a la fachada elementos estructurales con materiales contemporáneos como el acero y el cristal, con el fin de dar solución a una necesidad básica como es la circulación vertical, en un edificio que por su antigüedad y función no contaba con las instalaciones necesarias para un museo actual.



Unidad Habitacional Marsella  
Le Corbusier  
Marsella

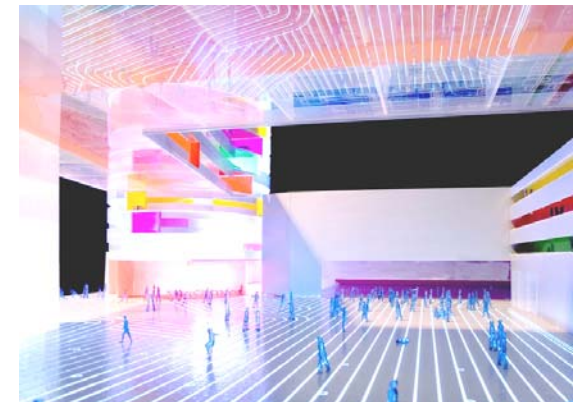
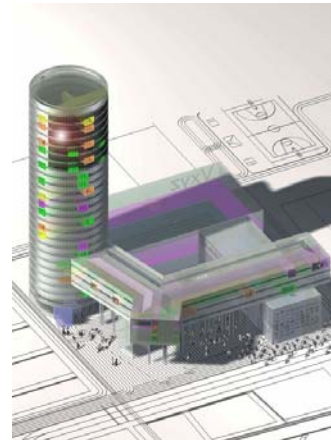
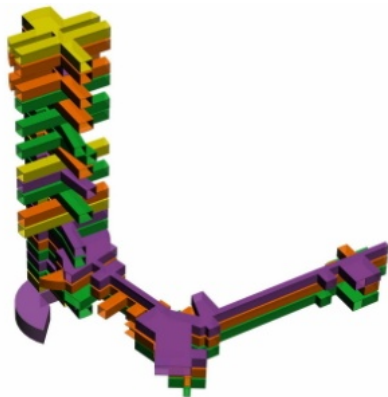


Construido a mediados del siglo XX, Es uno de los primeros edificios de usos mixtos. Predomina la vivienda y servicios como comercio, restaurantes y guarderías con el fin de hacer la habitabilidad del lugar mucho más confortable. Cuenta con diferentes tipos de departamentos que ofrecen diversas características que se ajustan a las necesidades del que los habita. La planta baja es libre, lo que hace permeable el edificio haciendo un paso peatonal importante y que logra la integración del edificio con el contexto.

De este edificio se retoma el concepto de usos mixtos para optimizar la vida de sus habitantes haciéndolo uno de los primeros edificios híbridos. También se rescata el uso de la planta baja libre, que da lugar a una conectividad y continuidad espacial y visual para los peatones.



Sharing Tower  
Vicente Gullart.  
Valencia

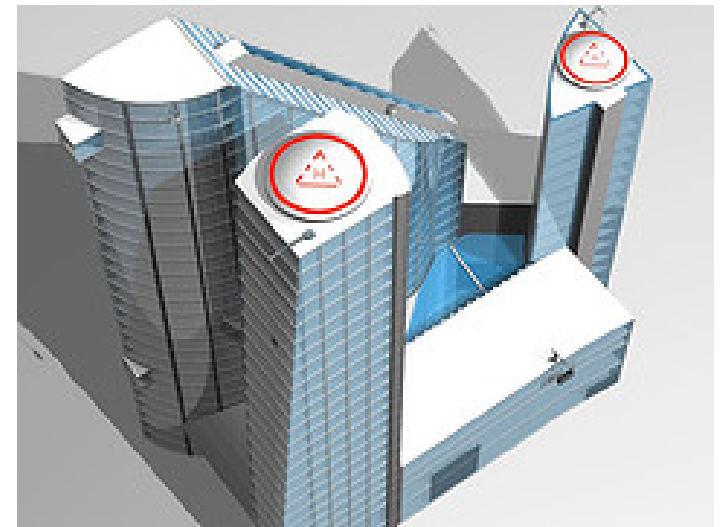


El edificio se conforma por una torre cilíndrica y dos conectores que contienen espacio público es un centro de información social, estacionamiento y vivienda. El inmueble contiene diversas tipologías de viviendas de alquiler, así como un centro multifuncional de nuevas tecnologías y el centro del barrio, que permitirá relacionar mediante una red de fibra óptica todas las viviendas. Se pretende así realizar un uso inteligente del espacio construido y fomentar la interacción social entre los ciudadanos.

Es notable la relación que se da por medio de la plaza, que es un conector, entre el edificio y su entorno urbano dando lugar a un punto de encuentro. El uso mixto lo convierte en un centro de atracción que le da movimiento y fluidez en distintos horarios. Da solución al problema de vivienda y estacionamiento de su entorno.




Reforma 222  
Teodoro González de León.  
México D.F.






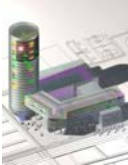

En el corredor Reforma se ubica el nuevo desarrollo de usos mixtos equipado con centro comercial, oficinas corporativas y diferentes tipos de vivienda. Las torres se comunican por medio de un basamento comercial de tres niveles. El objetivo principal es poder vivir trabajar y recrearse sin la necesidad de desplazarse, estos aspectos se manejan bajo el concepto de crear una pequeña ciudad en el centro de la ciudad de México.

En este complejo se estudia la diversidad de usos que se complementan el uno con el otro, teniendo como objetivo proporcionar una baja necesidad de desplazarse ya que todas las necesidades de los habitantes, tales como vivienda, trabajo, entretenimiento y abasto, pueden satisfacerse dentro del mismo.



PROYECTO	IMÁGEN	ANALOGÍA	UBICACIÓN	USO Y USUARIO	CONTEXTO	FORMA	INTEGRACIÓN	PROGRAMA
Plaza Shibuya		Nodo urbano con Multiusos, anuncios espectaculares y actividad peatonal	Tokio	Punto de atracción  Público en general.	Contemporáneo	Cruce de cinco avenidas en que conforman una estrella con las esquinas	Los edificios con espacios para publicidad en las fachadas. Un alto en las cuatro direcciones para permitir el cruce peatonal	Comercio, oficinas corporativas, espacio público
Picadilly Circus		Nodo urbano con Espacios públicos y anuncios espectaculares	Londres,	Punto de tracción  Público en general.	Histórico	Cruce de forma irregular conformado por tres avenidas, una plaza y una isla verde que funciona como glorietta.	Los edificios antiguos se han adaptado a nuevos usos además de ser intervenidos con fachadas anuncio.	Comercio, zona turística
Potsdamer Platz  Varios		Rehabilitación zona histórica. Conjunto usos múltiples.	Berlín	Usos mixtos  Público en general	Histórico urbano.	Volúmenes de mediana y gran altura comunicados por medio de una plaza pública.	Materiales formas y texturas nuevas contrastantes con el contexto.	Comercio, oficinas, recreo, ocio, vivienda.



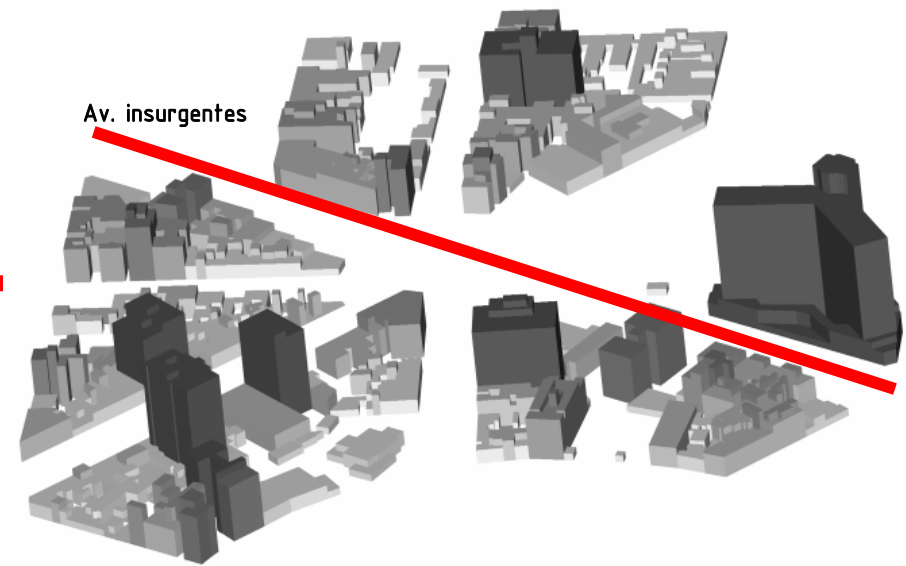
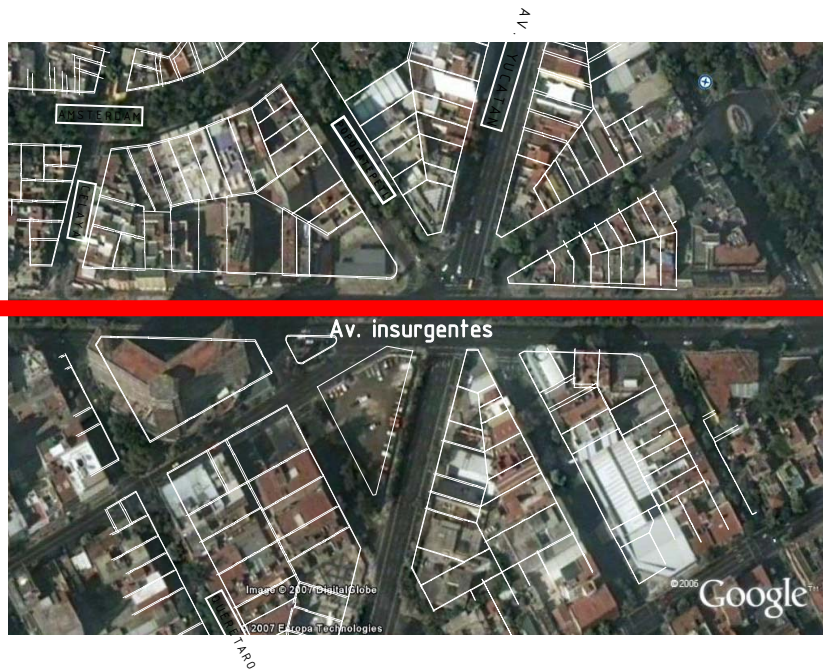
PROYECTO	IMÁGEN	ANALOGÍA	UBICACIÓN	USO Y USUARIO	CONTEXTO	FORMA	INTEGRACIÓN	PROGRAMA
Museo Kulturspeicher  Christian Brückner, Peter Brückner		Intervención en edificio catalogado.	Bavaria	Museo  Público en general.	Histórico	Rectangular de poca altura. Conformado por dos alas.	Cambio de estructura de madera por concreto, suplemento de fachada hacia el río.	Bunker intervenido y restaurado con cambio de uso.  Adecuación e integración de arquitectura contemporánea
Museo Reina Sofía  José Luis Iñiguez y AntonioVázquez		Intervención en edificio catalogado.	Madrid	Museo  Público en general.	Histórico	Cuadrado con un patio central y cuatro niveles de altura	El edificio se conserva la forma y fachadas originales y se intervino con tres torres de ascensores, de vidrio y acero	Museo, biblioteca, foro.
Unidad Habitacional Marsella  Le Corbusier		Edificio híbrido de usos múltiples.	Marsella	Usos mixtos  Inquilinos	Urbano	Rectangular horizontal con diecisiete niveles planta baja libre a doble altura.	Volumen elevado en columnas, permeable por la planta baja abierta que permite el paso. Concreto aparente y vidrio .	Vivienda, comercio, Recreo, ocio.
Sharing Tower  Vicente Guallart.		Edificio híbrido de usos múltiples	Valencia	Inquilinos	Urbano	Torre cilíndrica con dos conectores horizontales que conforman una plaza pública	La torre de viviendas y el bloque del centro de nuevas tecnologías albergan un hall que fomenta la interacción social	Vivienda, centro de nuevas tecnologías, plaza pública, estacionamiento
Reforma 222  Teodoro González de León		Edificio híbrido de usos múltiples en zona histórica.	México D.F.	Usos mixtos  Inquilinos y público en general	Urbano céntrico	Volúmenes de mediana y gran altura comunicados por medio de un centro comercial.	Formas contrastantes con el contexto. Concreto aparente y vidrio.	Vivienda, oficinas, comercio.



4. IV ZOOM, PLAN DE ACTUACIÓN:  
NODO YUCATÁN







### Nodo Yucatán

**Ubicación y tráfico transversal :** Cruce de Popocatepetl (poniente- oriente), Yucatán (poniente- oriente) Av. Insurgentes y Medellín (poniente-oriente). Es un sitio difícil para el peatón.

**Traza y Fragmentación:** Está conformado por siete cuchillas, resultado de las avenidas que convergen en ese punto.

**Equipamiento:** Comercio chico y mediano.

**Homogeneidad:** Imagen urbana conformada por edificios contrastantes en la topología y de alturas desde diecisiete niveles hasta terrenos baldíos.

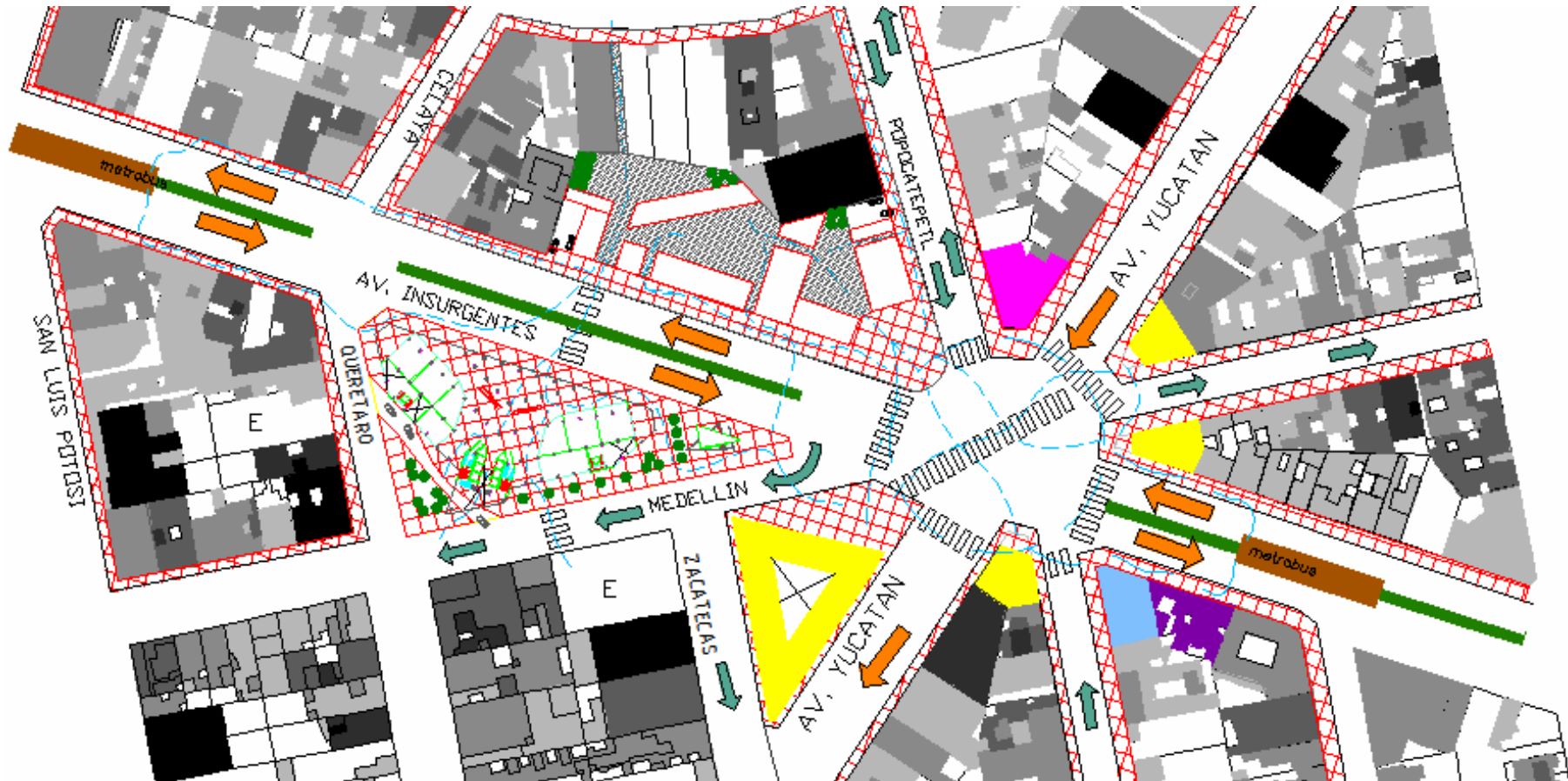
**Abandono:** No presenta abandono pero si deterioro.

**Contención:** El espacio es muy abierto y agresivo para el que lo traccista vehicular o peatonalmente.





INSURGENTES

VIADUCTO-GLORIETA





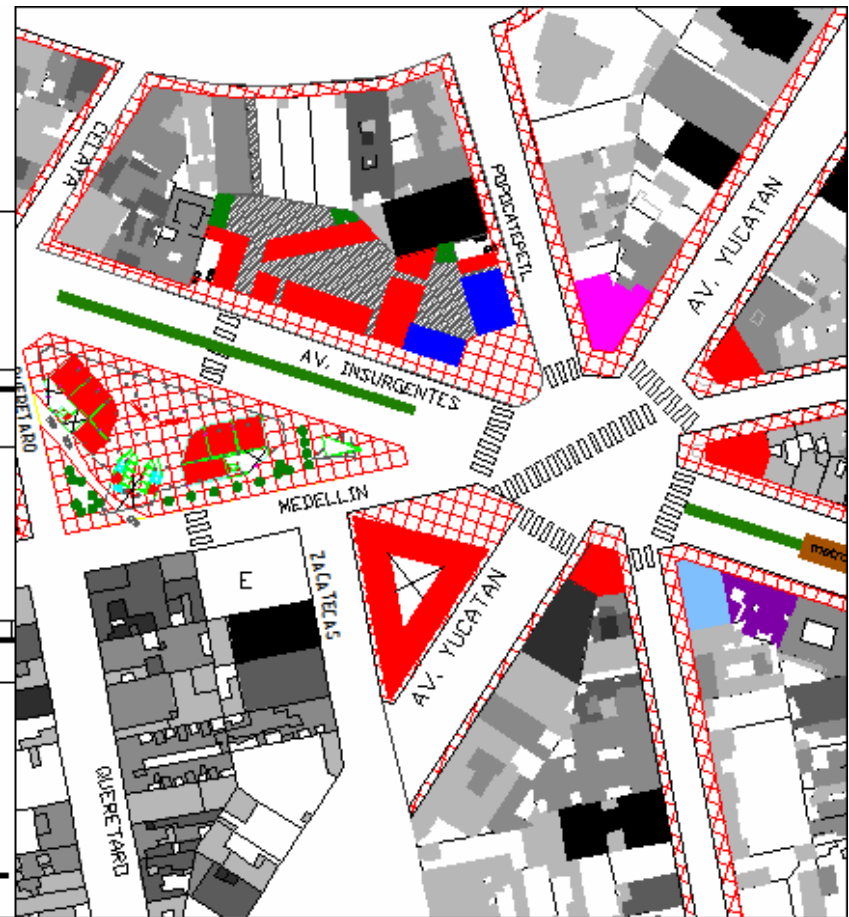
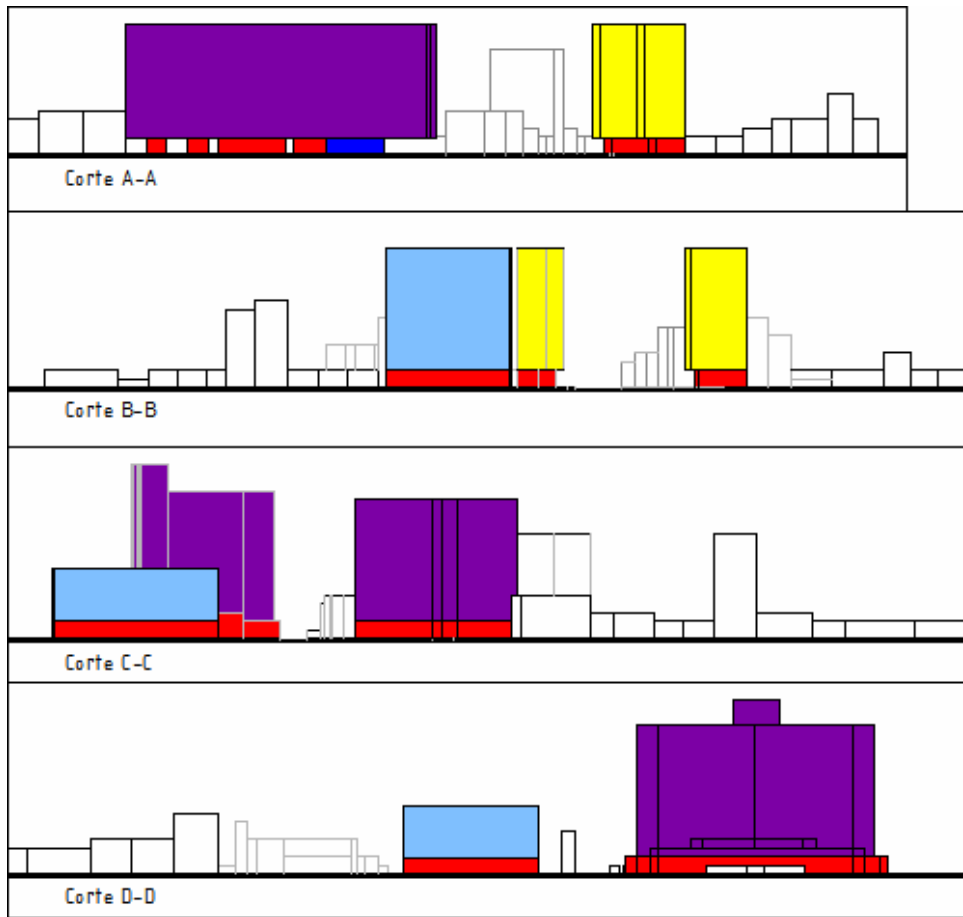
Con la revitalización de la zona, se verá incrementado el flujo peatonal por las estaciones de metrobus que desahogan hacia el nodo, además de poder atravesar, por medio de un andador peatonal por la av. Insurgentes, comunicando la colonia roma con la Condesa. El nodo esta muy bien conectado por las avenidas y calles que lo conforman por lo que cuenta con una gran permeabilidad y conectividad urbana.

-  FLUJOS PEATONALES
-  VIALIDAD PRINCIPAL
-  FLUJOS SECUNDARIA
-  EJES VIALES

# INSURGENTES

## VIADUCTO-GLORIETA





Dada la propuesta de saturación de los predios y su disposición en planta baja para los recorridos peatonales, se hace una propuesta de usos de suelo dependiendo de la vocación de los terrenos, dando prioridad a las zonas de comercio y espacios de reunión en planta baja para un fácil acceso de los peatones.

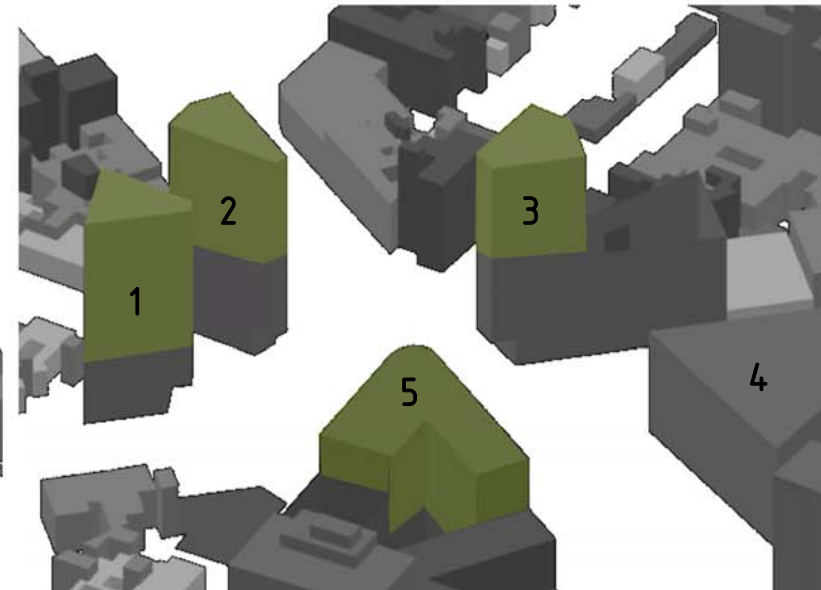
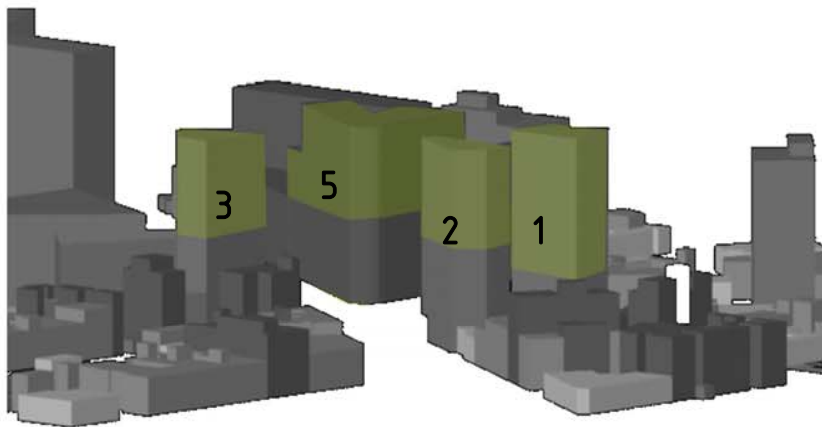
	Banquetas	Espacio público
	Comercio	Espacio semipúblico
	Vivienda	Espacio privado
	Servicios	
	Oficinas	
	Mixto	
	Hotel	



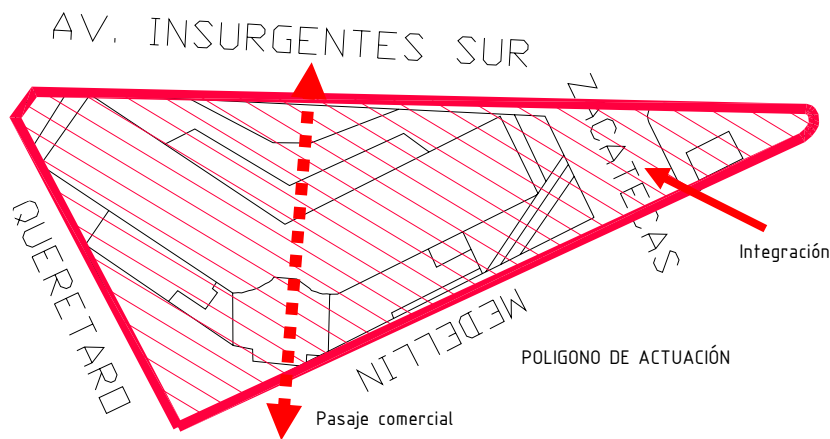
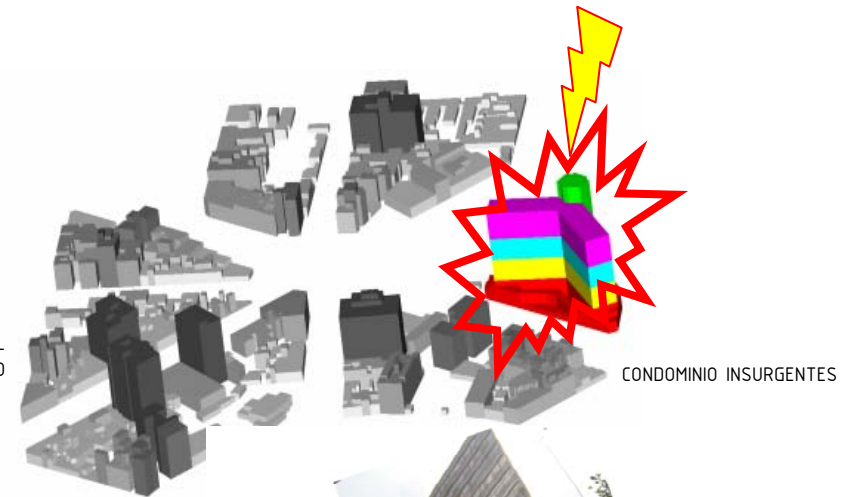
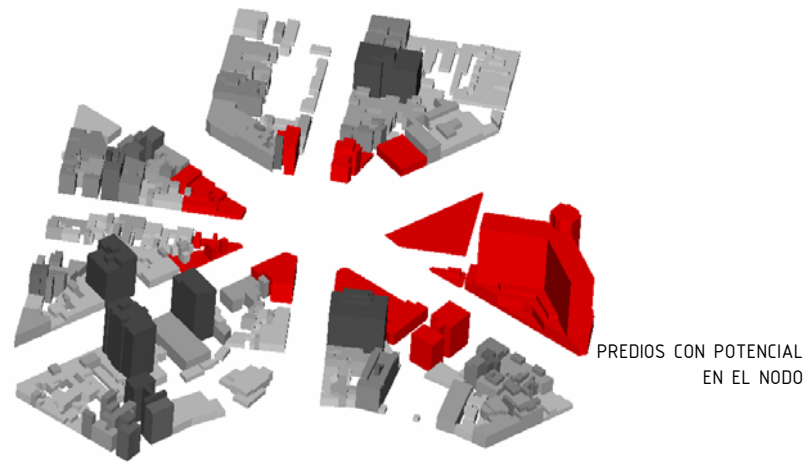


PREDIO	USO DE SUELO POR REGLAMENTO	AREA MAX CONST.	USODE SUELO POR PROPUESTA	AREA MAX CONST.	DIFERENCIA
1	H 4/25	1875	HM 16/40	6000	4125
2	HM 8/40	3364.8	HM 16/40	6729.6	3364.8
3	HM 8/40	3710.4	HM 16/40	7420.8	3710.4
4	HM 8/40	9528	HM 8/40	9528	-
5	E	6804	E + HO 16/40	13608	6804

Para la reactivación del nodo se propone aplicar el aumento de densidad de los edificios que lo conforman. La potencialidad de predios se da a través de la fusión de terrenos y transferencia de potencial, compensando la altura con mas porcentaje de área libre, las cuales se relacionan con la vocación de cada edificio.





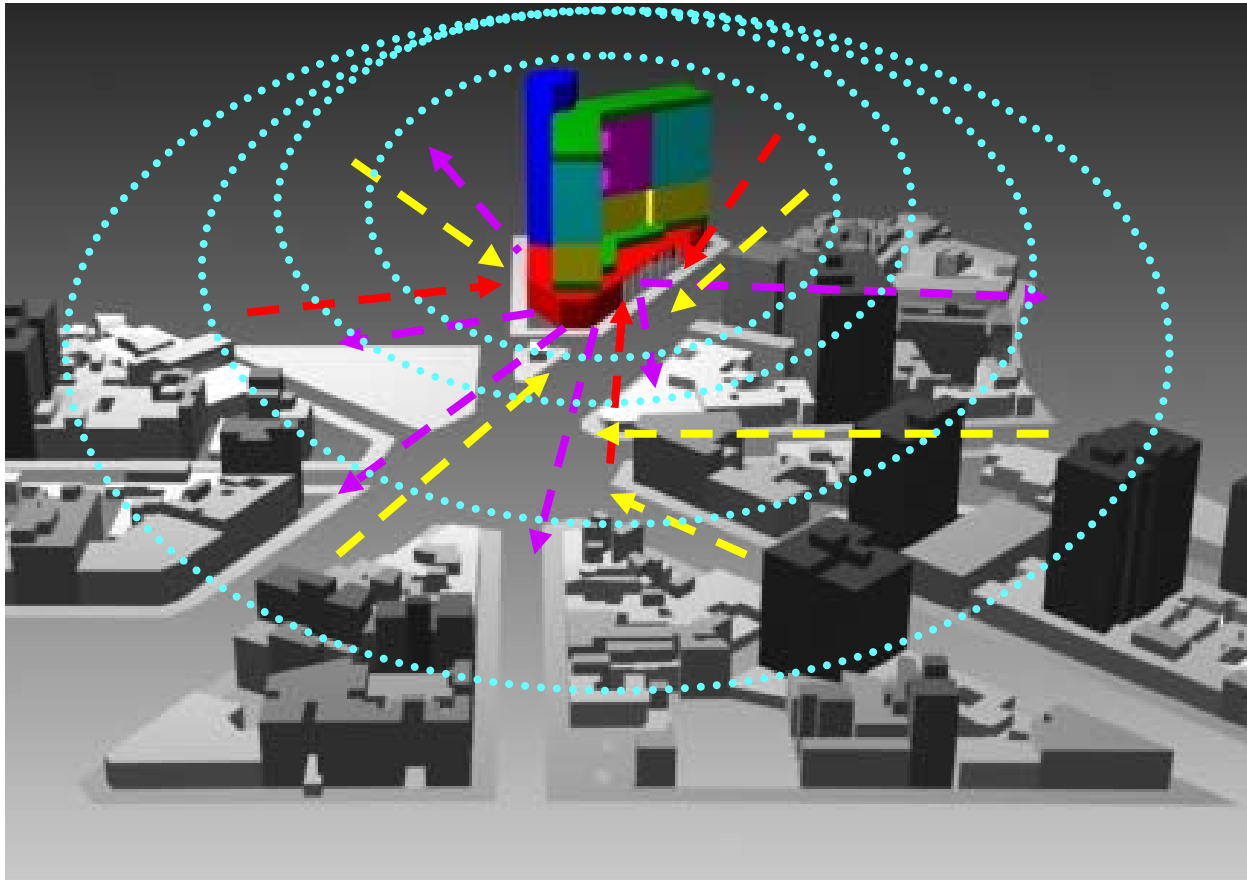


Polígono de actuación: Comprende la manzana del Condominio Insurgentes y la cuchilla que conforma el cruce de insurgentes y Medellín.  
 Reactivación: Condominio Insurgentes por medio de intervención.  
 Potencialidad: Usos mixtos  
 Se propone hacer un edificio con diversas actividades como comercio, oficinas, vivienda y hotel, además de la fusión de la manzana con la cuchilla para crear una plaza pública.

El Condominio Insurgentes presenta significativo deterioro y abandono, está subutilizado y cuenta con un gran potencial debido a su ubicación y dimensión. Al hacer un edificio mixto y la plaza pública, se pretende hacer un punto de atracción importante en la zona, por medio de una integración urbana que ligue otros edificios y que sirva de conector entre la colonia Roma y la Condesa.



EXTERIOR



Debido a la significativa actividad que generaría la rehabilitación de Condominio Insurgentes, la relación con el nodo Yucatán sería óptima para potenciar la zona. Los peatones podrán encontrar un espacio seguro para transitar las calles, atravesando por el andador comercial que servirá como punto de reunión o por la plaza pública. El hotel generaría una cantidad importante de turismo en las colonias vecinas, dando pie a un mejor desarrollo económico y cultural de la zona. Las oficinas gracias a la ubicación del edificio estarían muy bien comunicadas por avenidas y buenos medios de transporte y contarían con los diversos servicios que el edificio brinda. Las personas que vivan dentro del edificio, además de contar con los servicios de éste, disfrutarán de una excelente comunicación vial, tanto pública como privada, y al ocupar el equipamiento de la colonia Roma y la Condesa, éstos tendrán una buena calidad de vida.



---

5. V ZOOM, NORMATIVIDAD  
CONDOMINIO INSURGENTES

---

INSURGENTES

VIADUCTO-GLORIETA





HM  
HABITACIONAL MIXTO

ESTABLECIDOS EN 1997		
HABITACIÓN	VIVIENDA	VIVIENDA
COMERCIO	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Mercado
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles
		Gasolineras y verificentros
	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Tiendas de autoservicio
	TIENDAS DEPARTAMENTALES	Tiendas de departamentos
	CENTROS COMERCIALES	Centro comercial
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Venta y renta de vehículos y maquinaria
		Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas
	TIENDAS DE SERVICIOS	Baños públicos
		Gimnasios y adiestramiento físico
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos
		Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería

SERVICIOS	ADMINISTRACIÓN	Oficinas, despachos y consultorios Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares Bancos y casas de cambio
	CENTROS DE SALUD	Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías
	EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos Escuelas primarias
	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas Escuelas secundarias y secundarias técnicas
	EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre
	CENTROS DE INFORMACIÓN	Bibliotecas
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto Instalaciones religiosas, seminarios y conventos
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés, fondas y restaurantes
		Centros nocturnos y discotecas Cantinas, bares, cervecería, pulquerías y video bares
	ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineteca Centro de convenciones
	RECREACIÓN SOCIAL	Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles Clubes sociales y salones para banquetes
	DEPORTES Y RECREACIÓN	Centros deportivos Boliches, billares y pistas de patinaje
	ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles y albergues
	POLICÍA	Garitas y casetas de vigilancia Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía
	BOMBEROS	Estación de bomberos
EMERGENCIAS	Puestos de socorro y centrales de ambulancias	
FUNERARIOS	Agencias funerarias y de inhumación	

	TRANSPORTES TERRESTRE	Estaciones del sistema de transporte colectivo Estacionamientos públicos
	COMUNICACIONES	Agencias de correos, telégrafos y teléfonos Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público Centrales telefónicas sin atención al público Estaciones repetidoras de comunicación celular
INDUSTRIA	INDUSTRIA	Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología Industria vecina y pequeña
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA	Estaciones y subestaciones eléctricas

PROGRAMA DELEGACIONAL CUAUHTEMOC ZONIFICACIÓN

Uso del suelo permitido: Habitacional Mixto

Altura máxima permitida: 8niveles

Porcentaje mínimo de área libre: 40%

Superficie mínima de vivienda: 90m2

ESTADO ACTUAL CONDOMINIO INSURGENTES

Uso del suelo: Habitacional Mixto.

Altura máxima: 17 niveles mas tres extras de cubo de escaleras.

Porcentaje de área libre: 11%

Superficie de vivienda: 30 a 70 m2

Aprovechando los derechos adquiridos, se tiene una ventaja en la normatividad con respecto al numero de niveles, el porcentaje de área libre y la superficie de m2 por vivienda.



**NORMAS DE VIALIDAD**

Uso del suelo permitido: Habitacional Mixto

Altura máxima permitida: 12 niveles

Porcentaje mínimo de área libre: 40%

**DESCRIPCIÓN:**

Vialidad Av. Insurgentes Sur. De Av Chapultepec a Viaducto Miguel Alemán.

HM 12/40 Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

**NORMAS PARTICULARES**

En corredores con uso HM no se permiten bares, cervecerías, video bares, cantinas y centros nocturnos.

**AREAS DE ACTUACIÓN**

Área de conservación patrimonial en la que aplica la norma cuatro de áreas de actuación.

**NORMA 4. EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.**

Perímetros para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental; la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios.

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece

Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece

Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

4.3. No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología temática arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local, requiere, para solicitar licencia respectiva, junto con un anteproyecto, el que deberá considerar su integración paisaje urbano del Área.

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

4.5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas.

4.6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

4.7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular

NORMAS DE VIALIDAD: Vialidad Av. Insurgentes Sur. De Av Chapultepec a Viaducto Miguel Alemán. HM 12/40 Aplica un 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes. La solución es anexas un estacionamiento complementario al ya existente en el edificio, que se ubica en la esquina de las calles Medellín y Zacatecas.

**NORMAS PARTICULARES**

En corredores con uso HM no se permiten bares, cervecerías, video bares, cantinas y centros nocturnos.

**AREAS DE ACTUACIÓN**

Área de conservación patrimonial en la que aplica la norma cuatro de áreas de actuación.



4.8. En actividades relacionadas con mercados provisionales, otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas ajardinadas con estos fines..

4.9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores.

4.10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

#### **NORMAS DE ORDENACIÓN QUE APLICAN EN ÁREAS DE ACTUACIÓN SEÑALADAS EN EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

4.11. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones.

4.12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los de la zona.

4.13. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga.

4.14. El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción.

4.15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

#### **CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES, SEDUVI**

Inmueble catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial Inmueble catalogado o considerado con valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda. A todos los casos les aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, en la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y además se aplican los siguientes criterios de intervención:

##### **DEMOLICIONES**

\*Solamente se autorizará la demolición total del inmueble, en casos muy específicos, cuando se ponga en peligro la integridad física de los ocupantes o del mismo inmueble, o que así lo determinen las instancias federales correspondientes.

\*La demolición Total del Inmueble dejando sólo la fachada se encuentra prohibida para todos los inmuebles que estén incluidos en el catálogo del Gobierno del Distrito Federal.

\*El retiro de elementos agregados se permite siempre y cuando respeten, conserven y recuperen las cruías que identifican las características tipológicas arquitectónicas de la construcción. Se permite retiro de aquellos elementos que presentan afectaciones irreversibles en su calidad arquitectónica y estado estructural.

\*La demolición parcial de la fachada se encuentra condicionada al correcto funcionamiento del proyecto y a la no afectación del bien patrimonial.

##### **SUSTITUCIONES**

\*La sustitución de elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas, se encuentra prohibida.

\*La sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural está permitida, siempre y cuando la propuesta esté integrada a la concepción original y se trate de restituir los materiales existentes originales que estén en buen estado de conservación.

\*No se permitirá la pintura parcial de secciones de fachadas que alteren la imagen integral del edificio. la sustitución de color está permitida, a reserva de encontrar antecedentes históricos que puedan dar sustento a la elaboración de un catálogo de colores para la zona. No se podrán usar colores esmaltados en ningún edificio construido en el siglo XIX o anterior.

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES: Inmueble catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) dentro de los polígonos de conservación patrimonial



**Modificaciones**

- \*En el caso de que se permitan modificaciones o agregados a la planta original, deberá hacerse evidente que se trata de elementos nuevos, y reversibles.
- \*No se permitirá en ningún caso, la instalación de toldos, marquesinas o anuncios. \*La modificación de la planta tipo original tanto en la forma como en la distribución interior está condicionada a la aprobación del proyecto.
- \*Las modificaciones de la fachada original, estará sujeta a la aprobación del proyecto por parte de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente.
- \*La modificación de los remetimientos o salientes del paramento de las fachadas originales está prohibida.

**Adiciones**

- \*Las adiciones de niveles, respetando los niveles permitidos en la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano e integración a la imagen urbana está permitida, previa aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente.
- \*La construcción de edificaciones en las áreas libres se encuentra prohibida.
- \*La colocación de elementos de herrería nueva en fachada, estará condicionada a la aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente.
- \*Los balcones y volados, estarán permitidos previa aprobación de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto Federal correspondiente. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía con el inmueble y su entorno inmediato.
- \*Las instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad y para equipos de informática estará condicionada a la previa revisión y aprobación del proyecto por medio de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y del Instituto Federal correspondiente según sea el caso.
- \*El uso de acabados contemporáneos en los inmuebles estará sujeto a la opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos y del Instituto Federal correspondiente según sea el caso.

**Uso del Suelo**

\*El cambio de Uso de Suelo está condicionado a la opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI. Los usos permitidos, deberán integrarse a la tipología original del inmueble, sin alterar su estructura original.

**FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, SERVICIOS DE AGUA, DRENAJE, VIALIDAD Y MEDIO AMBIENTE:**

Para Desarrollos Habitacionales menores de 10,000 m<sup>2</sup>, Desarrollos de Servicios, Comercios e Industria menores de 5,000 m<sup>2</sup>, excepto en Estaciones de Servicio de Gasolina o de Gas Carburante.

**Usos de suelo:** Los interesados autodeterminarán el uso de suelo de su predio, de acuerdo al número de Cuenta Catastral y al Domicilio del mismo, deberán pagar los derechos de Acuerdo al Código Financiero del Distrito Federal, Artículo 257. Si lo requiere, podrá solicitar a la Delegación correspondiente una impresión sobre el Uso de Suelo solo presentando copia del Recibo de Pago.

**Servicio Agua y Drenaje:** En esta Delegación no se requiere la solicitud de Factibilidad de Dotación de Servicios de Agua y Drenaje, el contribuyente autodeterminará y efectuará sus pagos de derechos de Agua y Drenaje, apegándose al Código Financiero del Distrito Federal, Artículos 202 y 203. Deberá de apegarse íntegramente al Reglamento de Construcciones para el D.F. en lo relativo a agua y drenaje.

**Vialidad:** Las obras que deben realizar la Manifestación de Construcción tipo A, están exentas del estudio de impacto vial, así como del pago de aprovechamientos por concepto de obras de mitigación vial. Las obras que deben realizar la Manifestación de Construcción tipo B, están exentas del estudio de impacto vial, pero deberán autodeterminar el pago por concepto de obras de mitigación vial, en los términos del artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal, salvo las excepciones que se detallan a continuación: Deberán realizar un estudio de Impacto Vial y someterlo a la autorización de la Dirección General de Planeación y Vialidad de SETRAVI.

**Medio Ambiente:** La Secretaría del Medio Ambiente, informa que, consultar la página del medio ambiente para asegurarse de que el proyecto en cuestión No requiere obtener, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental o en qué modalidad se debe presentar.

PREDIO	ZONIFICACIÓN		M2	% ÁREA LIBRE	NORMAS POR ORDENACIÓN					
	Programa delegacional	Uso de suelo			Generales	Por vialidad	Particulares	De actuación	Características patrimoniales	Niveles de protección
1	Cuauhtemoc	Habitacional Mixto	3095 m2	40 %	No aplica	HM 12/40 incremento del 20% de estacionamiento	No se permiten bares, cantinas, cervecerías y centros nocturnos.	Área de conservación patrimonial.	Inmueble catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda	No aplica

Fuente: Sistema de Información Geográfica. Gobierno del Distrito Federal. Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda

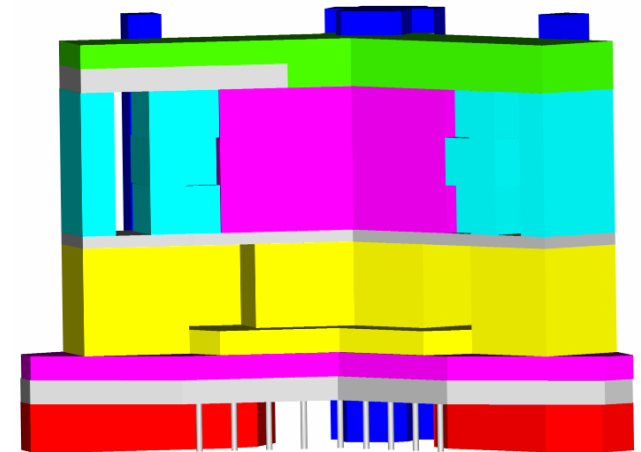


---

6. VI ZOOM, PROPUESTA DE  
REHABILITACIÓN



NIVEL	USO		SUPERFICIE M2		CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		PORCENTAJE	
16	Gimnasio y alberca		705.7		-		2.%	
15	Piso técnico	SPA y cancha	406.1	705.8	-	-	1%	2.%
09 - 14	Vivienda	HOTEL	2701.5	3410.5	45	68	8%	10%
08	Piso técnico Plafón a media altura		-		.-		0%	
04 - 07	Oficina 1 piso de 1570 m2 3 pisos de 902.244		4373.6		145		13 %	
03	Lobby Hotel		1987.5		-		6 %	
02	Servicios		1987.5		-		6 %	
01 - PB	Comercio 6 locales	Comercio 8 locales	895.9	980.4	22	42	6%	
S1 - S2	Estacionamientos		2726.5	2726.5	Capacidad de 160 autos		29%	
EST. anexo	Estacionamiento anexo*		2756.7		Capacidad de 110			
pb	Área pública		1775.1426		-		5%	
	Circulaciones		4162.3		-		12%	
Total			35919.8		322		100%	



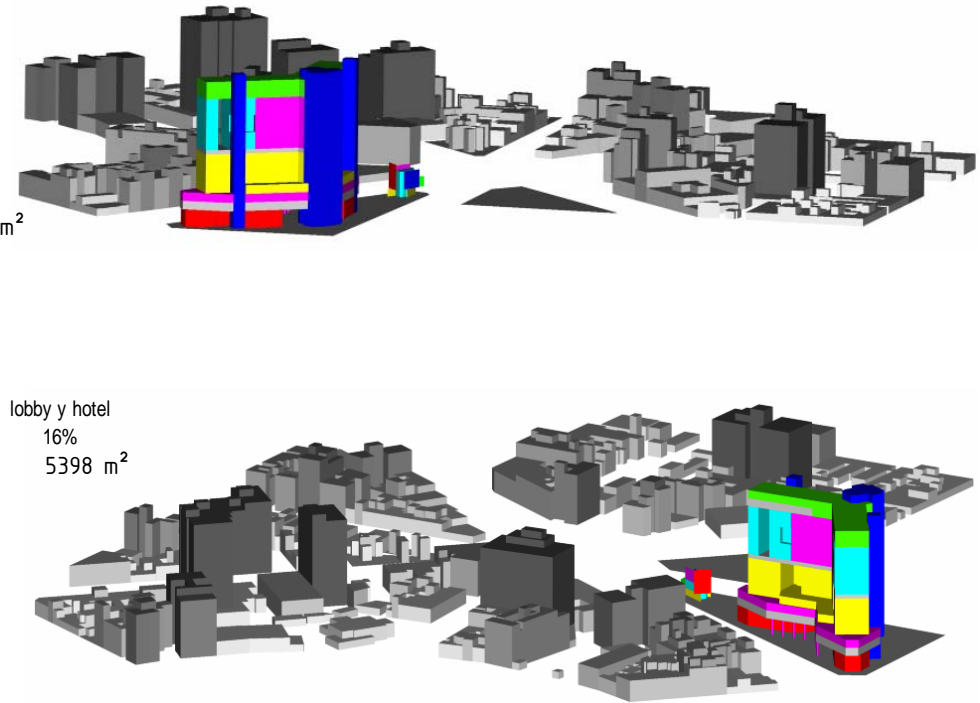
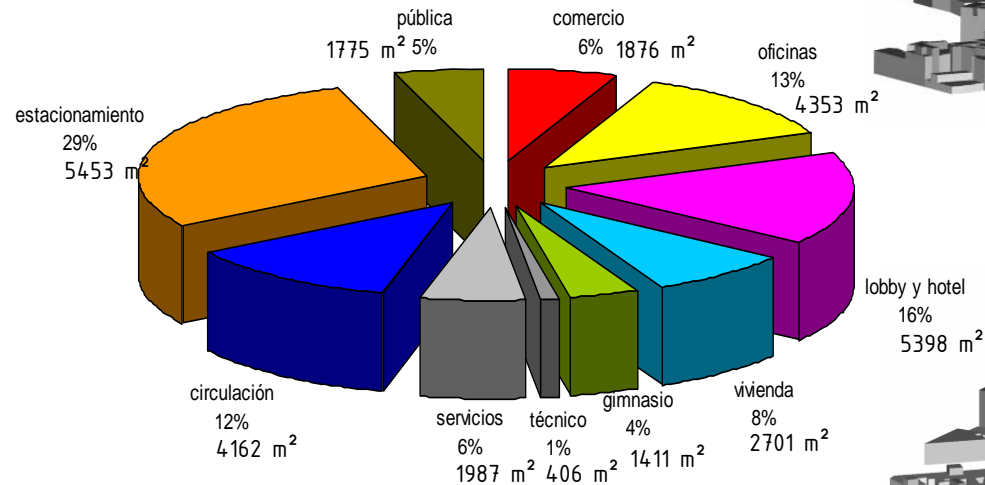
REQUERIMIENTOS DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

Gimnasios	1 por cada 40 m2 construidos	
Hoteles,	1 por cada 50 m2 construidos	
Habitación plurifamiliar vertical hasta 50 unidades con elevador	Uso Hasta 60 m2 De 60 a 120 m2	1 2
Oficinas privadas	1 por cada 30 m2 construidos	
Centros comerciales	descenso de transporte público de pasajeros	1 por cada 40 m2 construidos

Fuente: Secretaría de Transporte y Vivienda (SETRAVI)

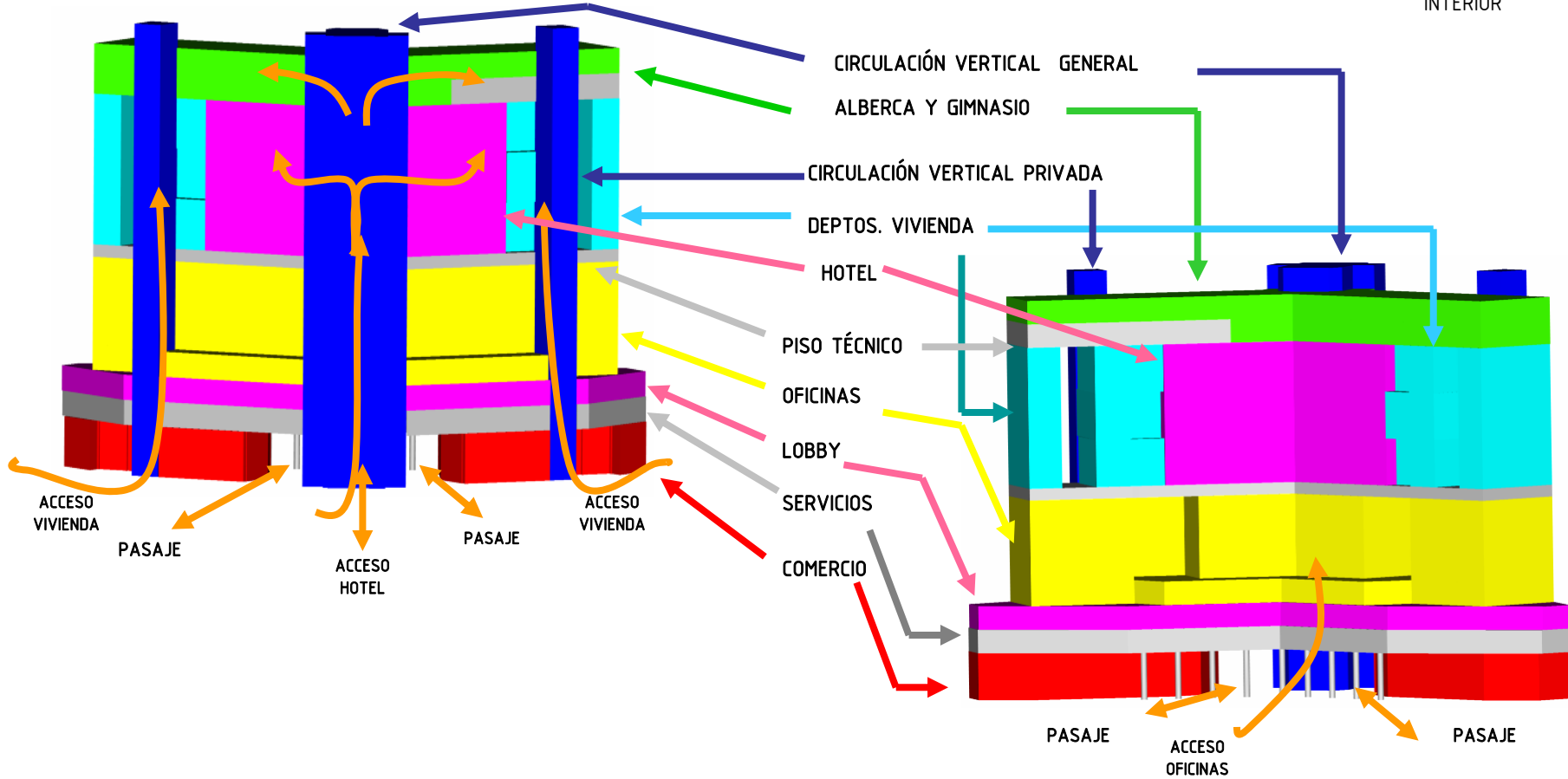
Debido a que la capacidad del estacionamiento no es suficiente para la demanda, se propone un edificio anexo en el predio que se encuentra en la esquina de Medellín y Zacatecas, que actualmente es usado como estacionamiento público y pensión.





- A) **Planta baja y 1° nivel:** El edificio está conformado por un andador comercial en que comunica la colonia Roma con la colonia Condesa, brinda servicios así como zonas de ocio y recreo. Es un espacio público urbano que se abre a Insurgentes con una triple altura, haciendo el sitio propicio para reunión.
- B) **Servicios 2° nivel:** alberga catorce bodegas para los locales del comercio, las cocinas de los restaurantes, lavandería, espacio para el personal y bodega de intendencia.
- C) **Lobby del hotel 3° nivel:** Se encuentran dos restaurantes, bar, y las oficinas administrativa del hotel y de la vivienda.
- D) **Oficinas 4°, al 7° nivel:** Cuenta con planta libre, de modo que el espacio pueda ser versátil, complementados con zonas verdes y una terraza exclusiva a la cual se accede por el primer nivel destinado a este uso. Tiene dos núcleos de circulación vertical independientes. El acceso a esta área esta en el segundo nivel de comercio y se da promedio del núcleo de circulación vertical central.
- E) **Hotel y vivienda 9°, al 14° nivel:** La zona céntrica esta destinada al hotel, que funcionará por medio de la circulación vertical existente. Cuenta con setenta y ocho habitaciones de tres tipos: cuarenta y ocho individuales, veinticuatro dobles y seis suites.
- F) La vivienda ocupa las dos zonas laterales del edificio contando con circulaciones verticales independientes por medio de elevadores panorámicos. Las dimensiones de los departamentos varían entre los 100 y 140 m<sup>2</sup>.
- G) **Piso técnico y gimnasio 15° y 16° nivel:** Ofrecen servicios deportivos como alberca, gimnasio, cancha de padel tenis y spa, además de albergar un espacio técnico donde se encuentran las calderas y el cuarto de máquinas.





El edificio cuenta con diversos accesos que brindan independencia a cada uno de los usos.

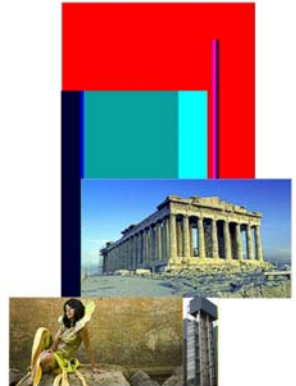
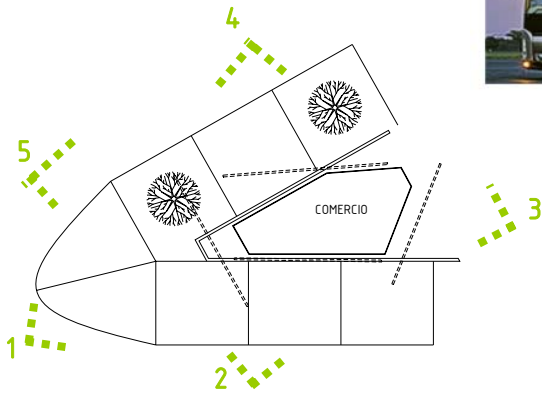
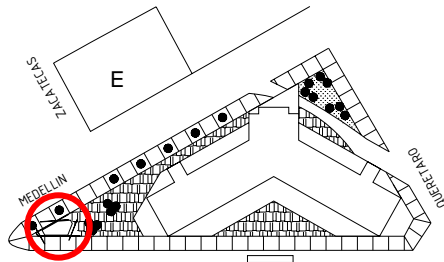
En planta baja se encuentra el pasaje que atraviesa el edificio dando al público en general una total permeabilidad sin la necesidad de controles o restricciones de acceso.

En la parte posterior se encuentra al centro el acceso al hotel y en cada lateral se hay un acceso para la vivienda.

El acceso a las oficinas es a través del núcleo central de elevadores y se ubica en el primer nivel.







Es un volumen independiente al edificio que cuenta con el uso de comercio a modo de ser un atractor para el peatón y público en general, lo que dará vida como un espacio de estar y de encuentro y no solo de cruce peatonal a la plaza que se conforma con el cierre del tramo de la calle Zacatecas, uniendo la manzana con la cuchilla.

El edificio esta conformado por un núcleo de cristal de cuatro niveles que esta recubierto parcialmente por las mamparas de los anuncios espectaculares, los cuales son de distintas dimensiones y se ubican a diferentes alturas con el fin de llegar a distintos alcances visuales: nivel peatonal y nivel vehicular.

Los espacios del edificio central que no son cubiertos por los anuncios, sirven como escaparates para los comercios que ocupan el interior de la torre.



---



## 7. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

---

INSURGENTES

VIADUCTO-GLORIETA

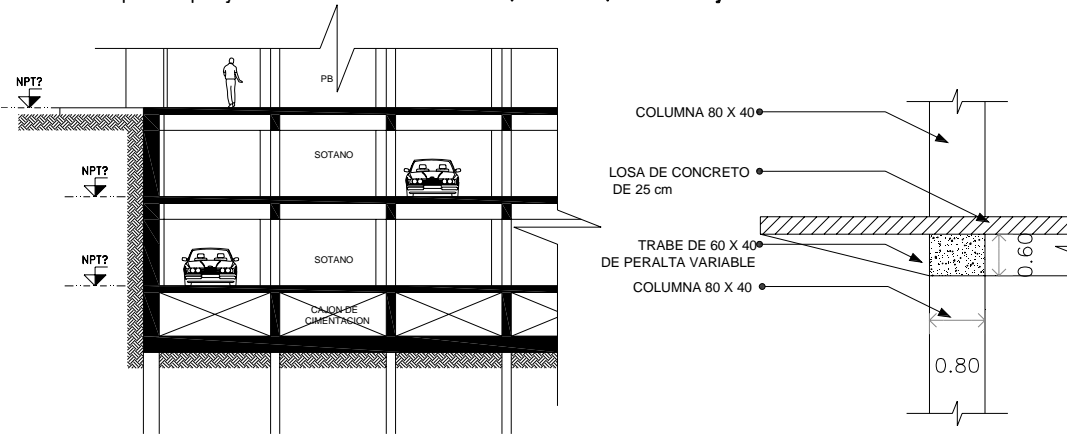
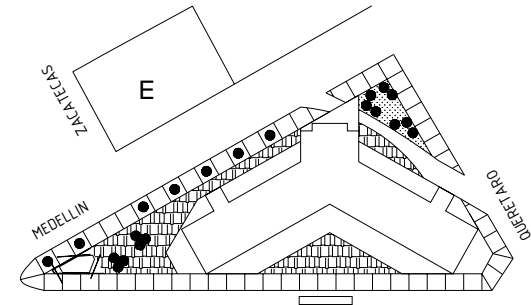


**Ubicación y estado actual.**

El proyecto para la rehabilitación del Condominio Insurgentes se ubica en la avenida Insurgentes sur # 300, entre las calles de Querétaro y Zacatecas en la colonia Roma, y consiste en la reutilización de la estructura y remodelación de los espacios proponiendo nuevos usos.

El edificio fue construido a finales de la década de los cincuentas y está conformado de diecisiete niveles, de los cuales tres conforman un gran basamento sobre el cual se levantan los catorce restantes en una forma de "v" comunicándose por el centro por medio de un núcleo de escaleras y elevadores del cual sobresale tres niveles más dando un total de veinte niveles. Actualmente su significativo deterioro ha dado pie a la subutilización y al aparente abandono.

Los usos que el proyecto abarca son: **comercio, oficinas, vivienda y hotel.**



**Cimentación**

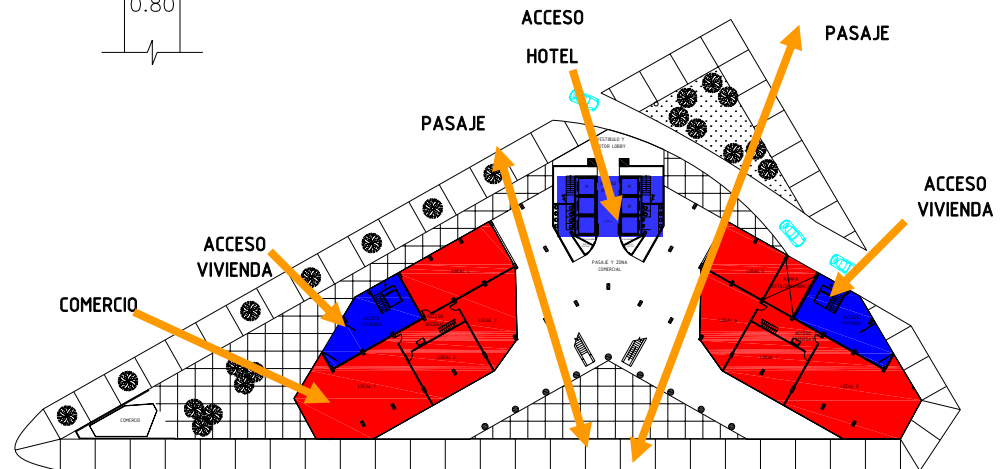
Debido a que no se encontraron planos de ningún tipo, de hizo una suposición de que la cimentación del edificio es a base de un cajón de concreto armado y pilas igualmente de concreto en una profundidad de hasta 25 mts .

A partir del nivel de lecho alto de la losa-tapa de cimentación se desplanta la estructura a base de columnas de concreto de 40x80 cm. y traveses de peralte variable con una altura máxima de 60x40cm.

Existen dos sótanos que son utilizados como estacionamiento.

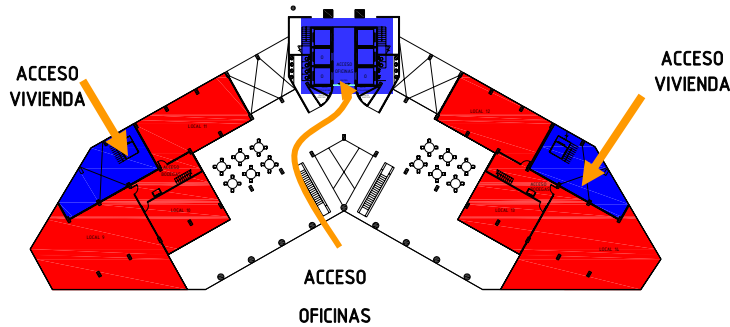
**Planta baja**

Está conformada por ocho locales comerciales de diferentes dimensiones que comparten una circulación vertical independiente que da acceso a las bodegas. El núcleo de elevadores que se divide quedando tres elevadores de acceso al hotel, además de las escaleras de emergencia que comunican a todo el edificio. Cuenta con un gran pórtico a triple altura sobre insurgentes como acceso principal y en el acceso posterior un motor lobby que recibe a los huéspedes del hotel, de igual manera que da servicio de estacionamiento en general, ya sea al estacionamiento del sótano del edificio o al estacionamiento anexo. También en esta planta están las entradas a la vivienda que se ubican al los lados del edificio y dan acceso independiente a los elevadores a través de un vestíbulo de doble altura.



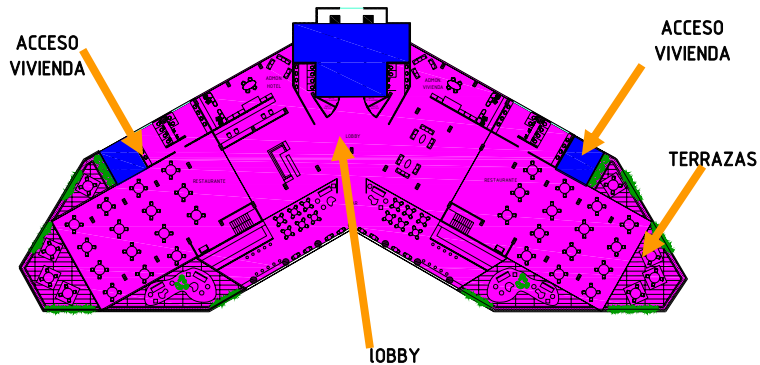
**1º Nivel**

El primer nivel, cuenta con seis locales comerciales que se comunican por medio de un puente donde se encuentran las escaleras principales de la zona comercial. El acceso a las oficinas se da por éste nivel a través del núcleo central de elevadores con la intención de separar los accesos a cada una de las áreas de edificio.



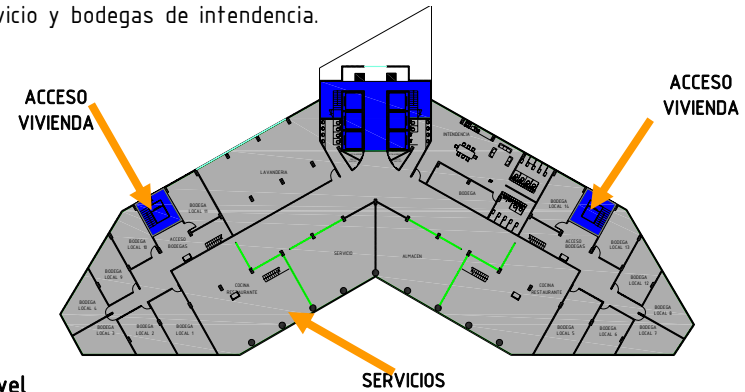
**3º nivel**

Se encuentra el lobby bar del hotel, dos restaurantes con terrazas, sala de espera, bar, administración de vivienda, administración y recepción del hotel.



**2º nivel**

Es el piso de servicios y alberga catorce bodegas para los locales comerciales, las cocinas de los restaurantes que se comunican por un montacargas y escaleras de servicios la salón, que se ubica en la planta superior; también en este nivel se ubica la lavandería, el espacio de guardado del personal de servicio y bodegas de intendencia.

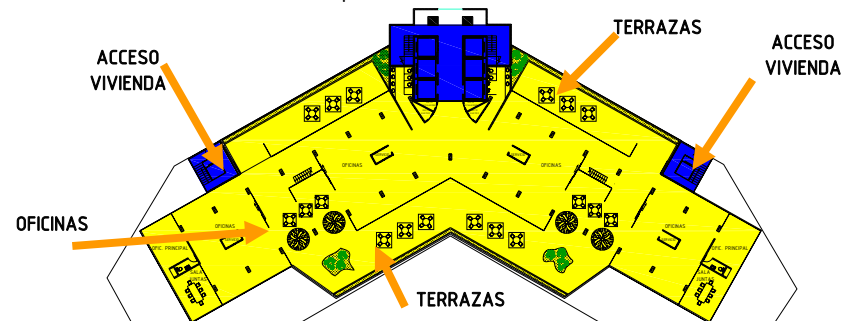


**4º nivel**

Es el primer piso de oficinas y único con terrazas, cuenta con dos áreas de privados y cuatro cubículos de servicio como fotocopiado y almacén de papelería. El resto del piso es una planta libre con el objetivo de ofrecer mayor versatilidad del espacio para ser adaptado según las necesidades del ocupante.

**5º, 6º y 7º nivel** También corresponden a las oficinas y están comunicados entre si por medio de puentes y escaleras que dan la posibilidad de que el espacio sea más dinámico e independiente del núcleo central de elevadores.

Las losas están perforadas creando un jardín central a triple altura, lo que favorece a la iluminación y ventilación de las oficinas, ocasionando que el uso de aire acondicionado no sea indispensable.



**8° nivel**

Es un nivel técnico de solo media altura (1.675 m) que permite registros técnicos y mantenimiento que alberga los recorridos horizontales de las instalaciones de la vivienda y el hotel.

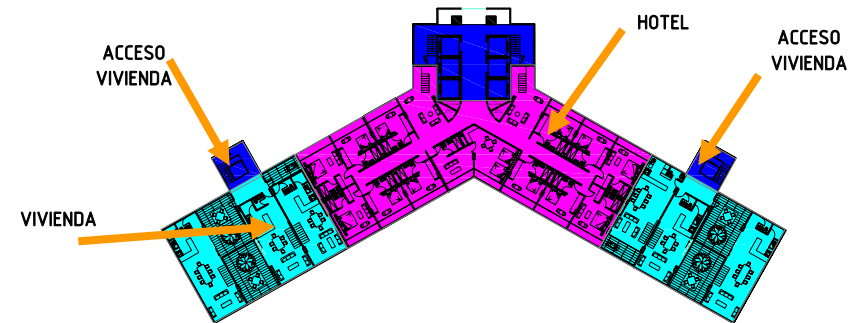
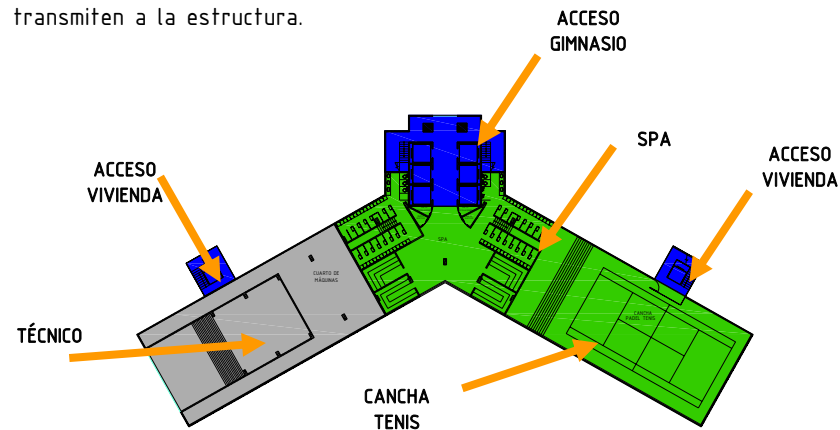
**9° al 14° nivel**

Los usos se dividen en hotel y vivienda: El hotel, en la parte central del edificio, comunicado por el núcleo central de elevadores, cuenta con setenta y ocho habitaciones de las cuales cuarenta y ocho son de 27 m<sup>2</sup>, veinticuatro de 33 m<sup>2</sup> y seis de 63 m<sup>2</sup>, además de contar con amplias zonas de estar y de convivencia. La vivienda está ubicada en las partes laterales del edificio y comunicada por dos elevadores panorámicos que distribuyen a tres departamentos por parada.

Los departamentos son de dos niveles con tres variantes de tamaño, seis de 165 m<sup>2</sup> con tres recamaras un baño y medio y jardín, seis de 142 m<sup>2</sup> con dos recamaras, un baño y medio y jardín; y seis de 123 m<sup>2</sup> con dos recamaras, un baño y medio y terraza.

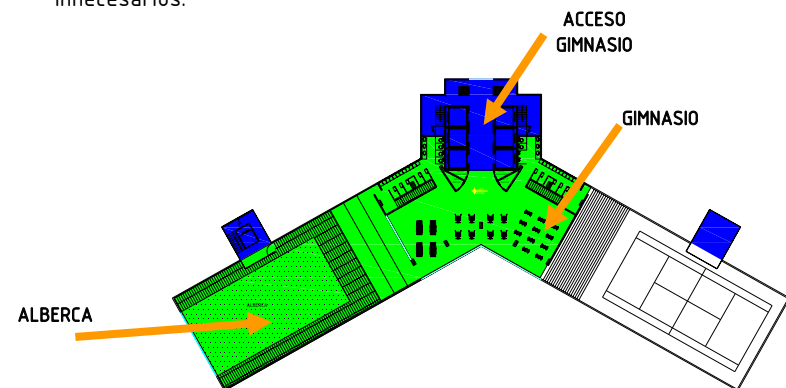
**15° nivel**

Piso técnico que en el ala izquierda alberga el fondo de la alberca que esta en la azotea, las calderas y un cuarto de máquinas, a la derecha se encuentra un medio nivel con relleno de arena que cumple la función de equilibrar la estructura haciendo un contrapeso al peso de la alberca para mantener simétricamente equilibradas y bien distribuidas las cargas que se transmiten a la estructura.

**16° nivel**

Las instalaciones deportivas que se encuentran en la azotea cuentan con gimnasio, alberca y cancha de padel tenis con una dimensión de 10x20 m. Esta zona es un área común para todas las personas que trabajen, vivan o se hospeden en el edificio.

Al núcleo de circulaciones verticales se le restan dos niveles ya que son innecesarios.



### Fachadas

El cerramiento de la fachada resuelve según sus materiales y su composición las necesidades de iluminación natural, vistas sobre la avenida Insurgentes y la ventilación de las distintas áreas. Se plantea para el comercio una fachada de cristal modulada que permita la libre visibilidad de los escaparates de los locales. Para los niveles técnicos y de servicio, se propone lámina multiperforada modulada, la cual permite el paso libre de la luz y no de la vista desde el exterior.

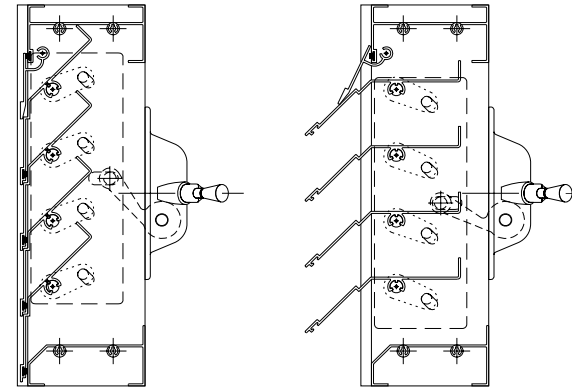
Para las oficinas, una fachada integral anclada a la estructura de concreto formando paneles modulados de vidrio y persianas formadas a base de tabletas de aluminio que se operan en el interior del edificio. Todo ello permite ventilar sin necesidad de utilizar aire acondicionado.

En la vivienda y hotel consta de muros bajos y cancelaría permitiendo un espacio seguro para los balcones o terrazas.

La solución de fachada permite asimismo aprovechar al máximo la iluminación natural durante el día sin necesidad de utilizar iluminación artificial, dotar de áreas en sombra según la orientación, mantener los parámetros de seguridad y no requerir ningún elemento distinto de cerramiento exterior.

### Torre anuncio

Es un elemento independiente al edificio. Se ubica en la esquina norte del polígono. Consta de cuatro niveles con uso comercial, conformada por una estructura de acero con fachadas de cristal modulado que va recubierta parcialmente por las mamparas de los anuncios espectaculares, los cuales tienen la finalidad de ofrecer publicidad a distintas escalas, tanto peatonales como vehiculares y urbanas.



PARASOLES PARA OFICINAS



**COSTO TERRENO**COSTO POR M<sup>2</sup> EN LA ZONA: \$ 18000 MNAREA DEL TERRENO: 5700 M<sup>2</sup>COSTO DEL TERRENO: \$ 102,600000 MN**CONSTRUCCION:**COSTO DE ÁREAS POR M<sup>2</sup>:

ESTACIONAMIENTO: \$ 3000

ESPACIOS EXTERIORES: \$ 6000

ESPACIOS INTERIORES (ACABADOS): \$ 2000

SUBTOTAL POR USO:

ESTACIONAMIENTO: \$ 29,853000 MN

ESPACIOS EXTERIORES: \$ 69,804000 MN

ESPACIOS INTERIORES (ACABADOS): \$ 172,020000 MN

SUBTOTAL DE CONSTRUCCION: \$ 271,677000 MN

COSTO TOTAL DE ÁEAS:

ESTACIONAMIENTO: 9951 M<sup>2</sup>ESPACIOS EXTERIORES: 11634 M<sup>2</sup>ESPACIOS INTERIORES (ACABADOS): 14335 M<sup>2</sup>**HONORARIOS Y PAGOS DE DERECHOS**

PORCENTAJE DE COSTO POR:

PROYECTO EJECUTIVO 8%

PROMOCION 5%

PERMISOS 3%

(DEL COSTO TOTAL DE LA OBRA, SIN COSTO DEL TERRENO)

SUBTOTAL DE HONORARIOS Y PAGOS DE DERECHOS: \$ 43,468320 MN

COSTO POR:

PROYECTO EJECUTIVO: \$ 21,734160 MN

PROMOCION: \$ 13,583850 MN

PERMISOS: \$ 8,150310 MN

SUBTOTAL: \$ 102,600000 MN

\$ 271,677000 MN

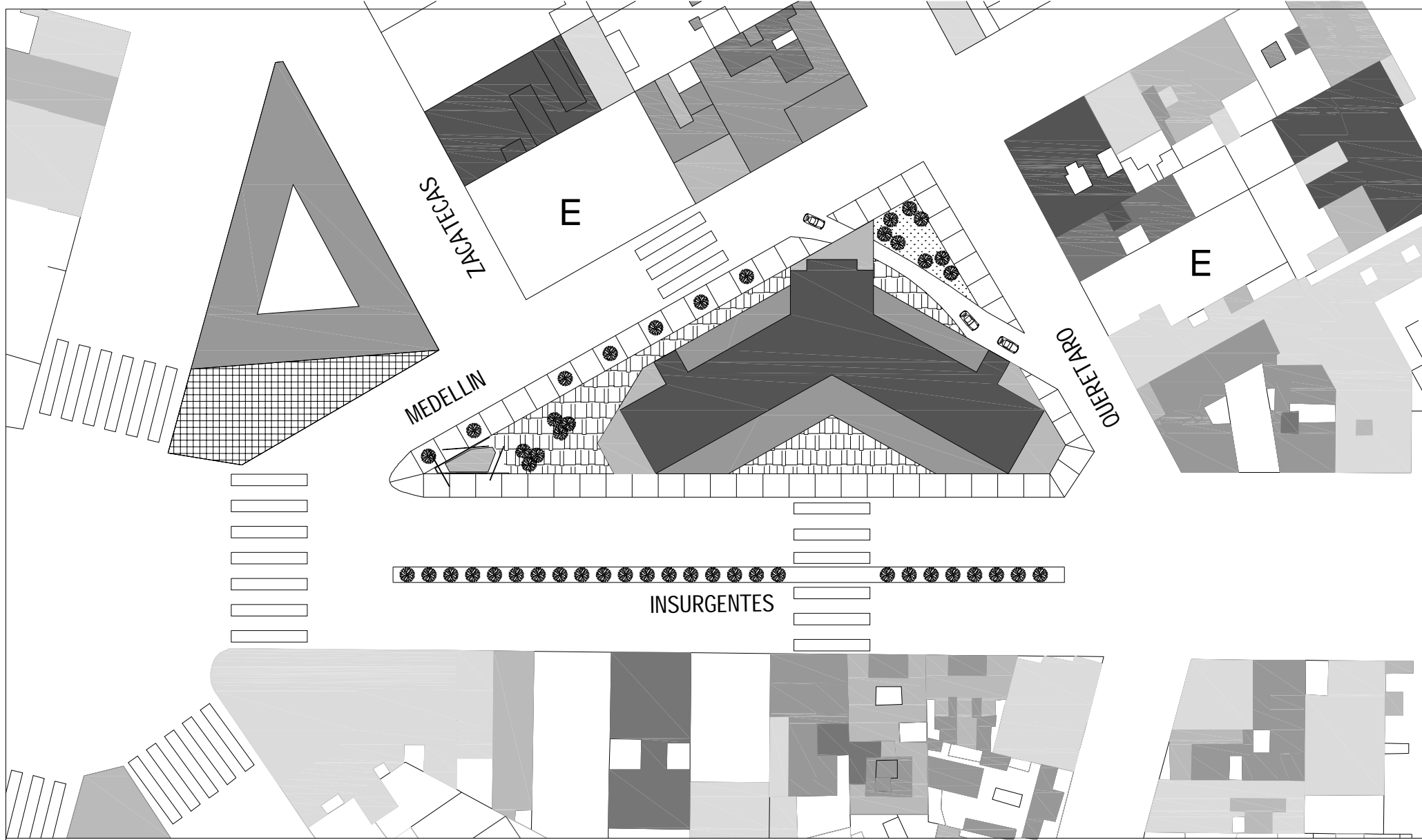
\$ 43,468320 MN\$ **417,745320 MN**

COSTO TOTAL DEL PROYECTO:







\$ **417,745320 MN**

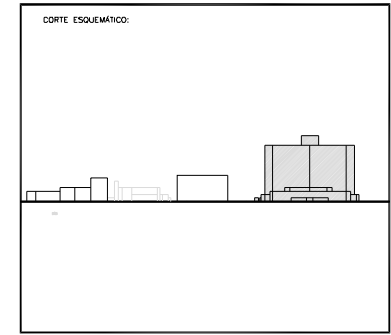
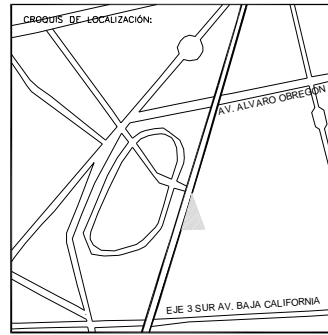
MÁS IVA





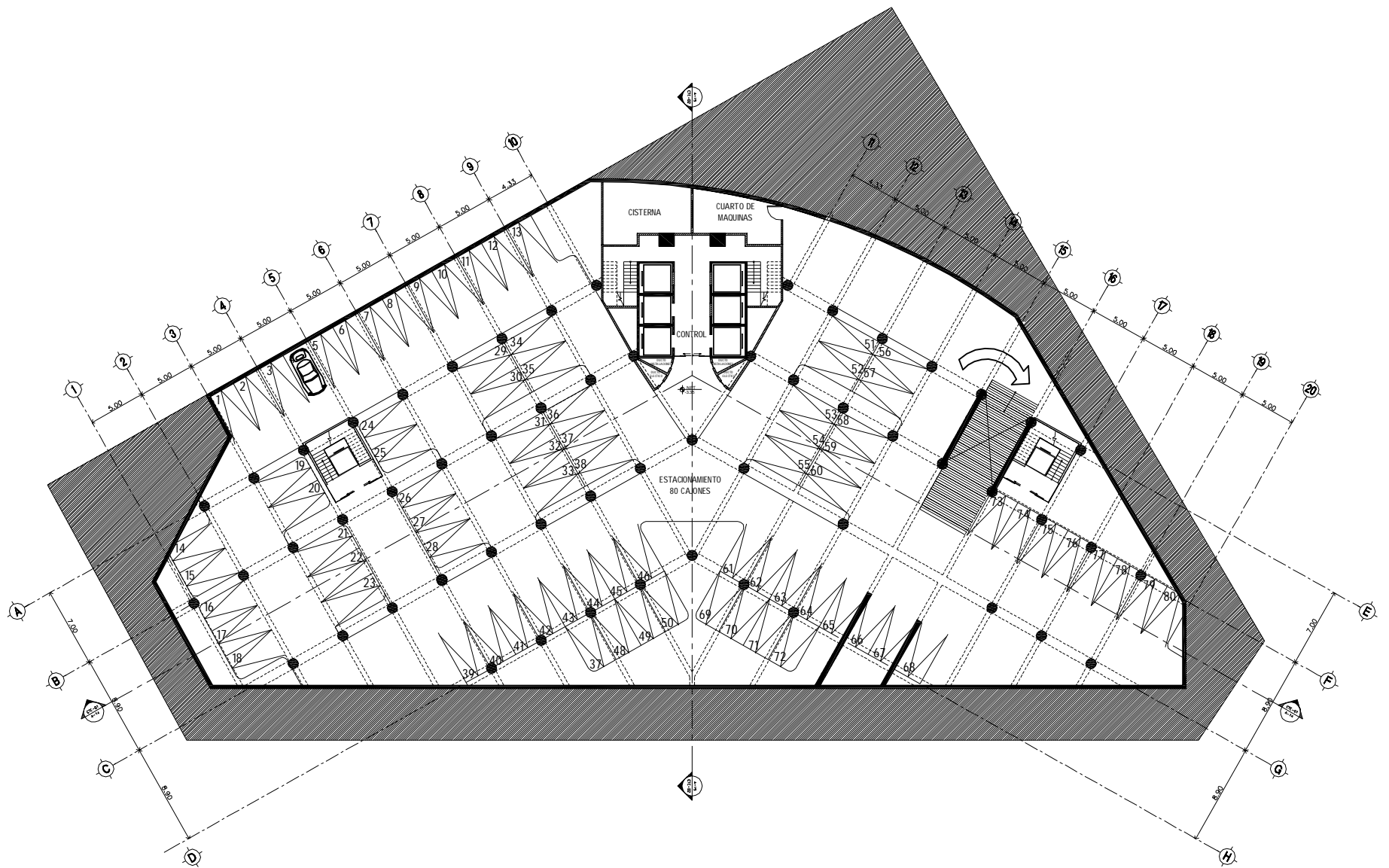
**SIMBOLOGIA:**

	NIVELES 1 Y 2		NIVELES 7 Y 8
	NIVELES 3 Y 4		NIVELES 9 Y 10
	NIVELES 5 Y 6		NIVELES 11



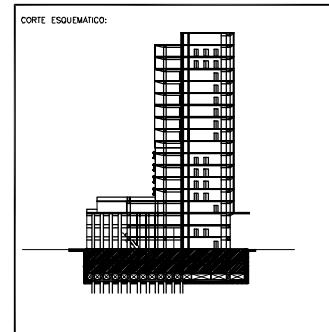
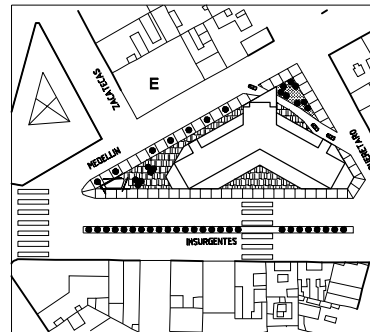
<b>PROYECTO: REHABILITACION CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACION: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CLAUATEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL: 00.0</b>		
	<b>CLAVE: C-01</b>	<b>PLANO No. 01</b>	
<b>PLANO: ARQUITECTONICO</b>			
<b>ESCALA: 1:1000</b>	<b>CONTENIDO: PLANTA CONJUNTO</b>		
<b>ACOTACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: DICIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>			





**SIMBOLOGIA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETIL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		



<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUAUHTEMOC.			
NORTE		EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL: NIVEL -3.35 Y +3.35
		CLAVE	PLANO No.
		<b>A-1</b>	<b>2</b>
PLANO: ARQUITECTÓNICO			
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: PLANTA TIPO ESTACIONAMIENTO		
ACOTACIONES: MTS	ARCHIVO:	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ESCALA GRAFICA:			

919 m2 x 4 niveles = 147 autos

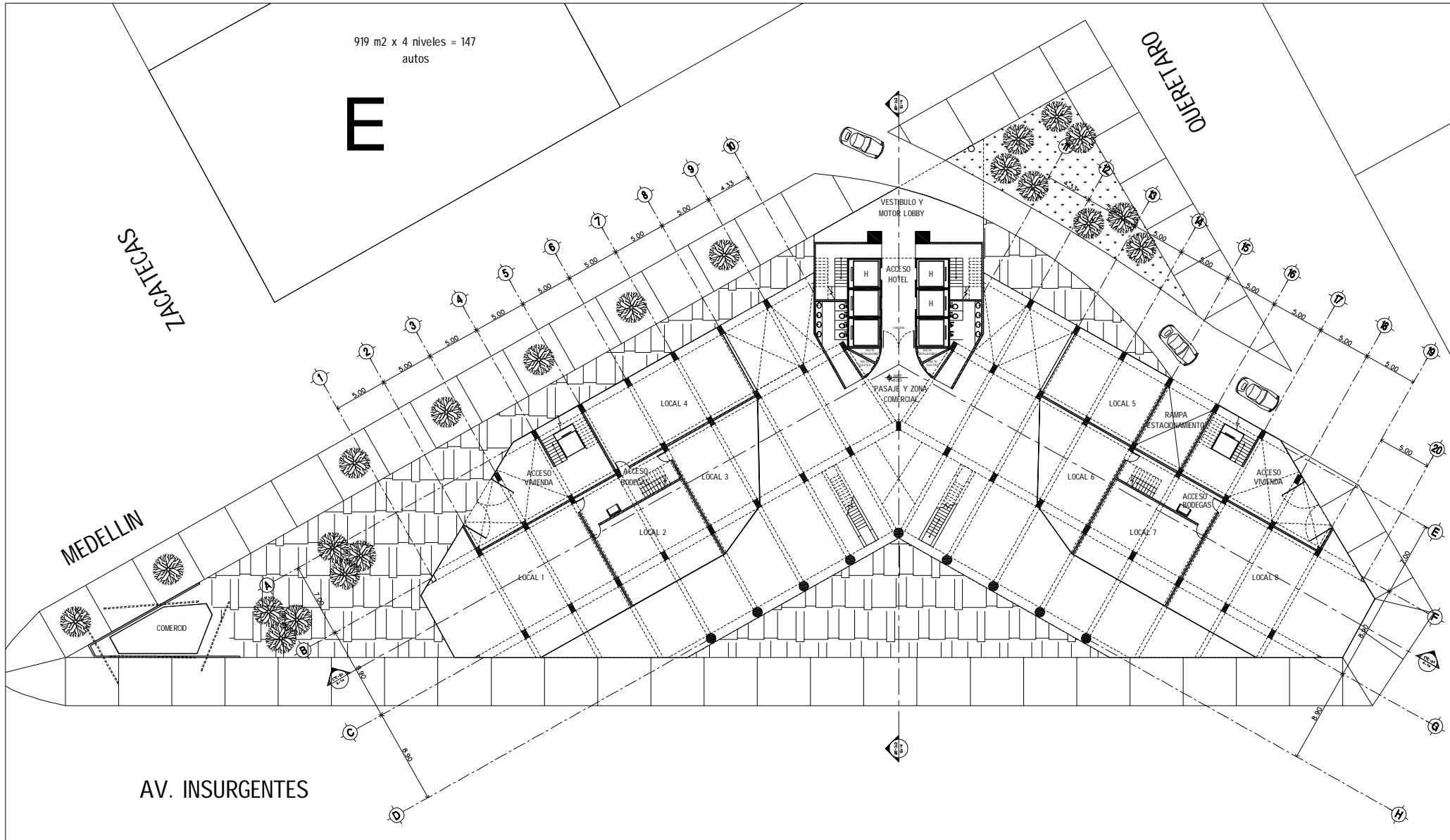
E

ZACATECAS

QUERETARO

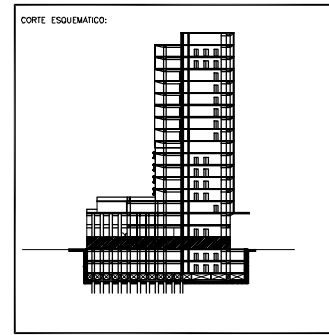
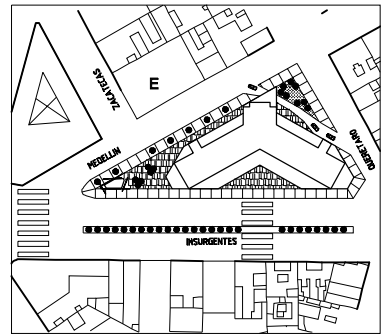
MEDELLIN

AV. INSURGENTES

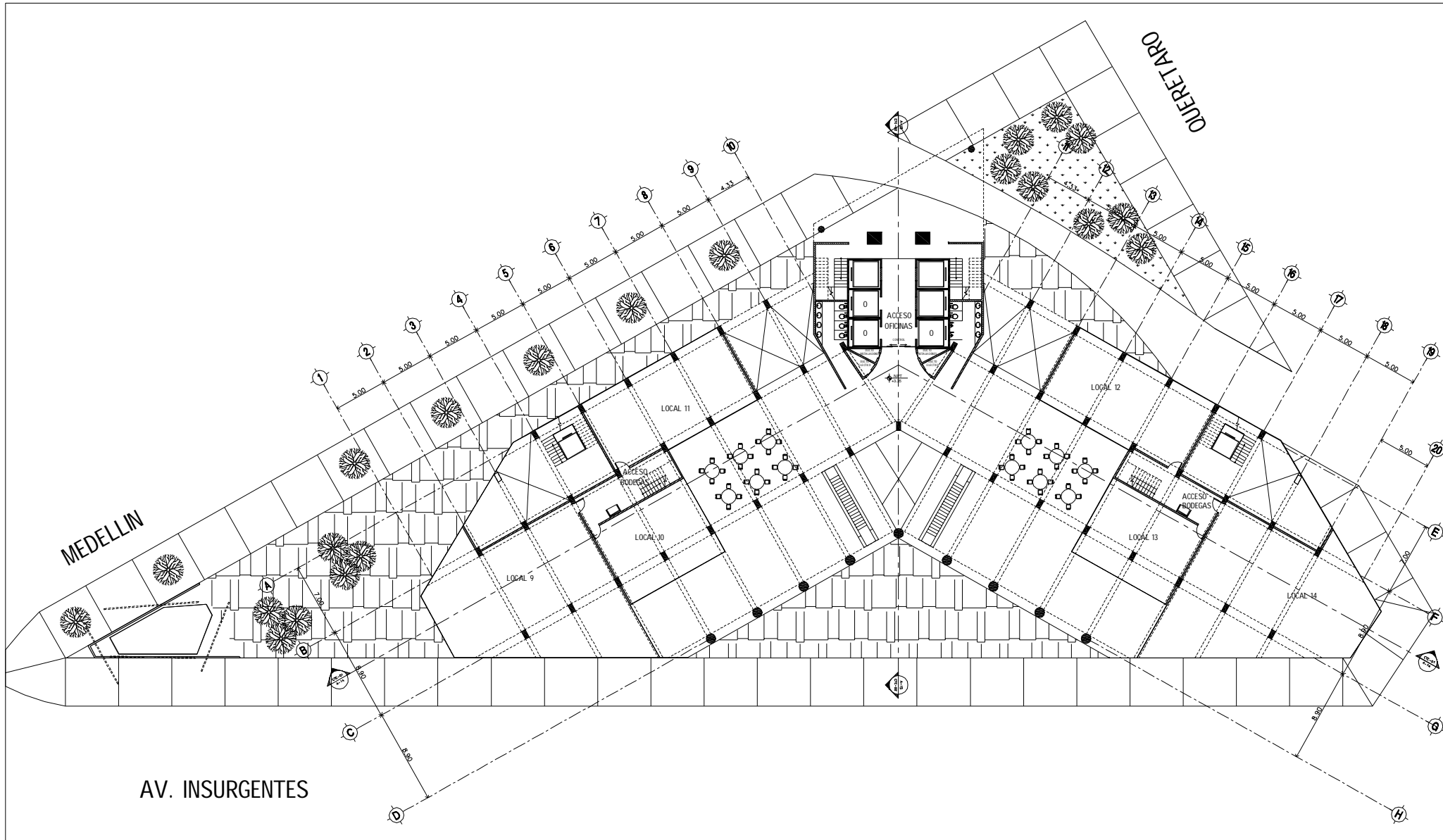


**SIMBOLOGIA:**

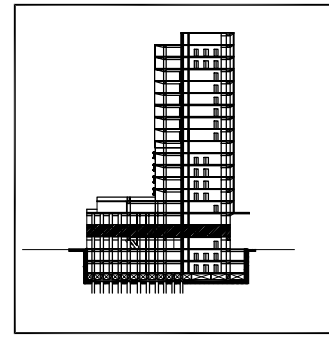
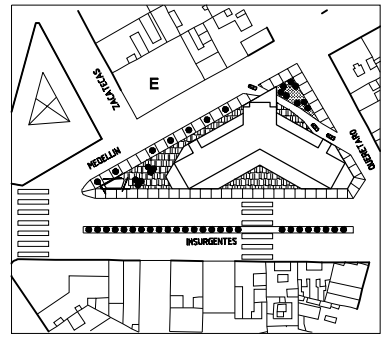
N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETIL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTONICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCION DE ESCALERA / RAMPA		



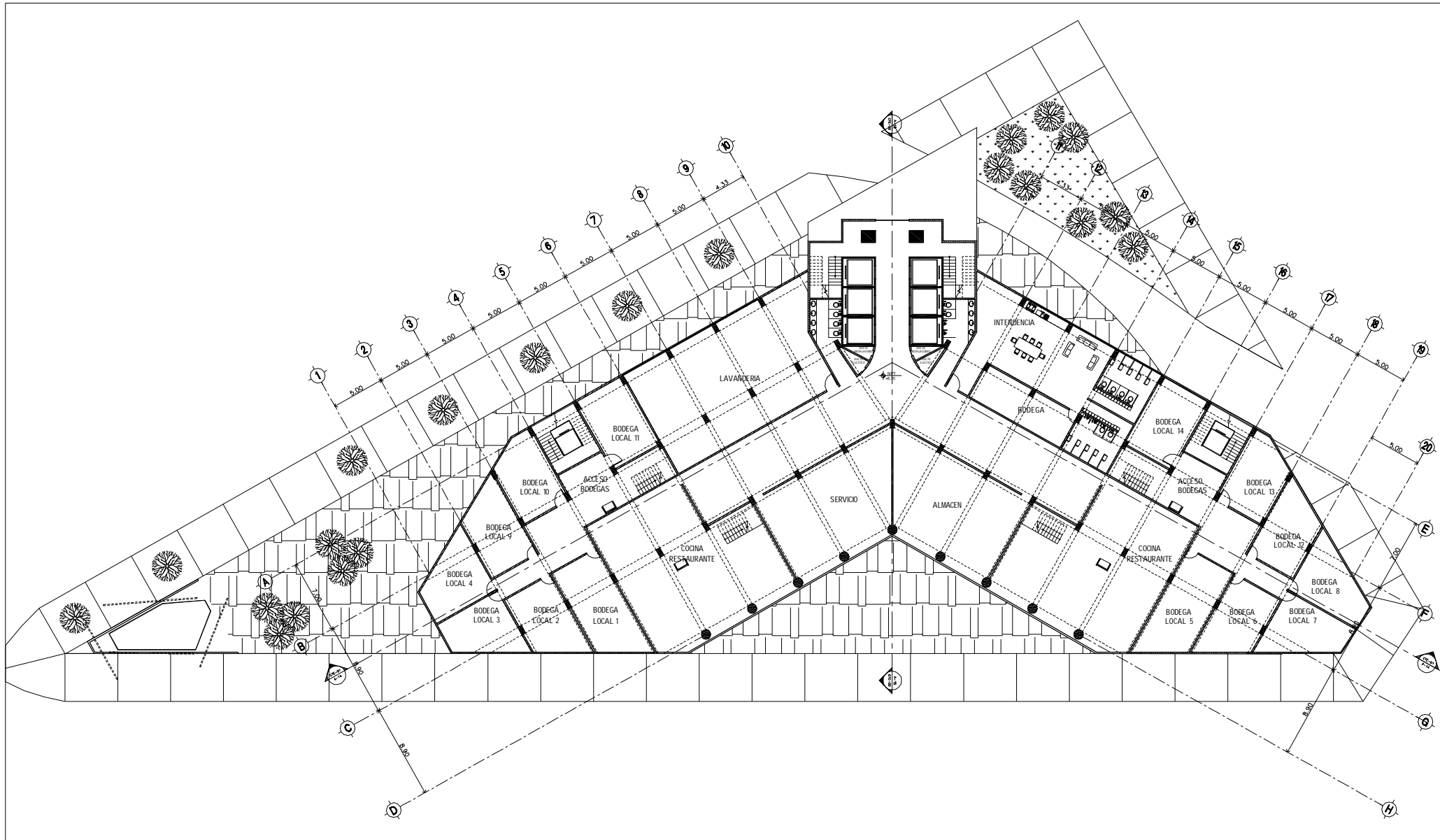
<b>PROYECTO: REHABILITACION CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACION: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUARTEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL: NIVEL 0.00</b>		
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
	<b>A-02</b>	<b>3</b>	
<b>PLANO: ARQUITECTONICO</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO:</b>	<b>ACCESO</b>	
<b>ACOTACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: DICIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>			



N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETIL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		

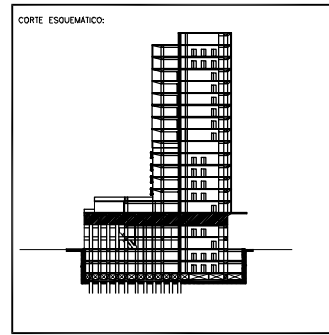
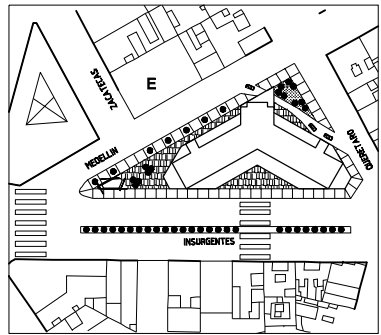


PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALIHEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES		
	NIVEL: NIVEL +3.35		
	CLAVE: A-03	PLANO No.:	4
PLANO: ARQUITECTÓNICO			
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: PLANTA 1° NIVEL COMERCIO		
ACTUACIONES: MTS	ARCHIVO:	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ESCALA GRAFICA: 0 1 2 3 4 5			

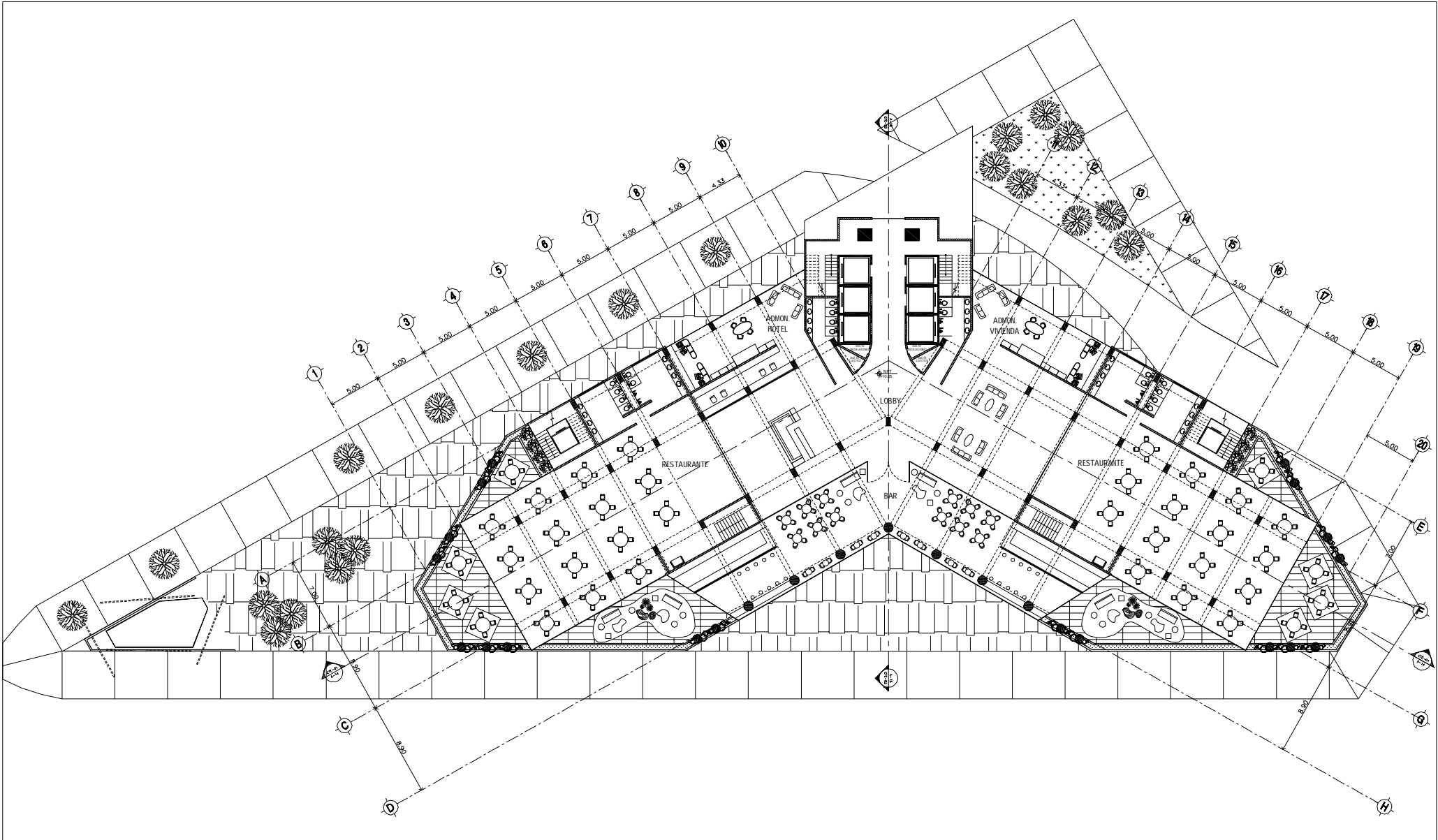


**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VORRADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		

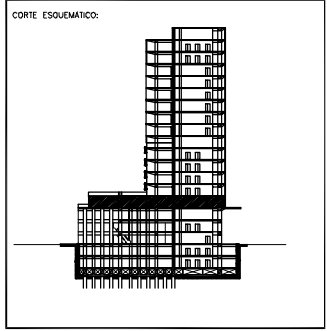
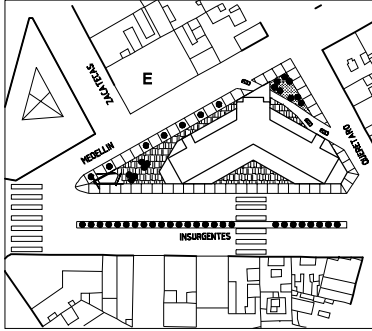


<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUAUHTEMOC.			
NORTE		EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	
		NIVEL: NIVEL +6.70	
		CLAVE: A-04	PLANO No. 5
PLANO: ARQUITECTÓNICO			
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: PLANTA 2° NIVEL SERVICIOS		
ACTUACIONES: MTS	ARCHIVO:	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ESCALA GRAFICA: 0 1 2 3 4 5			

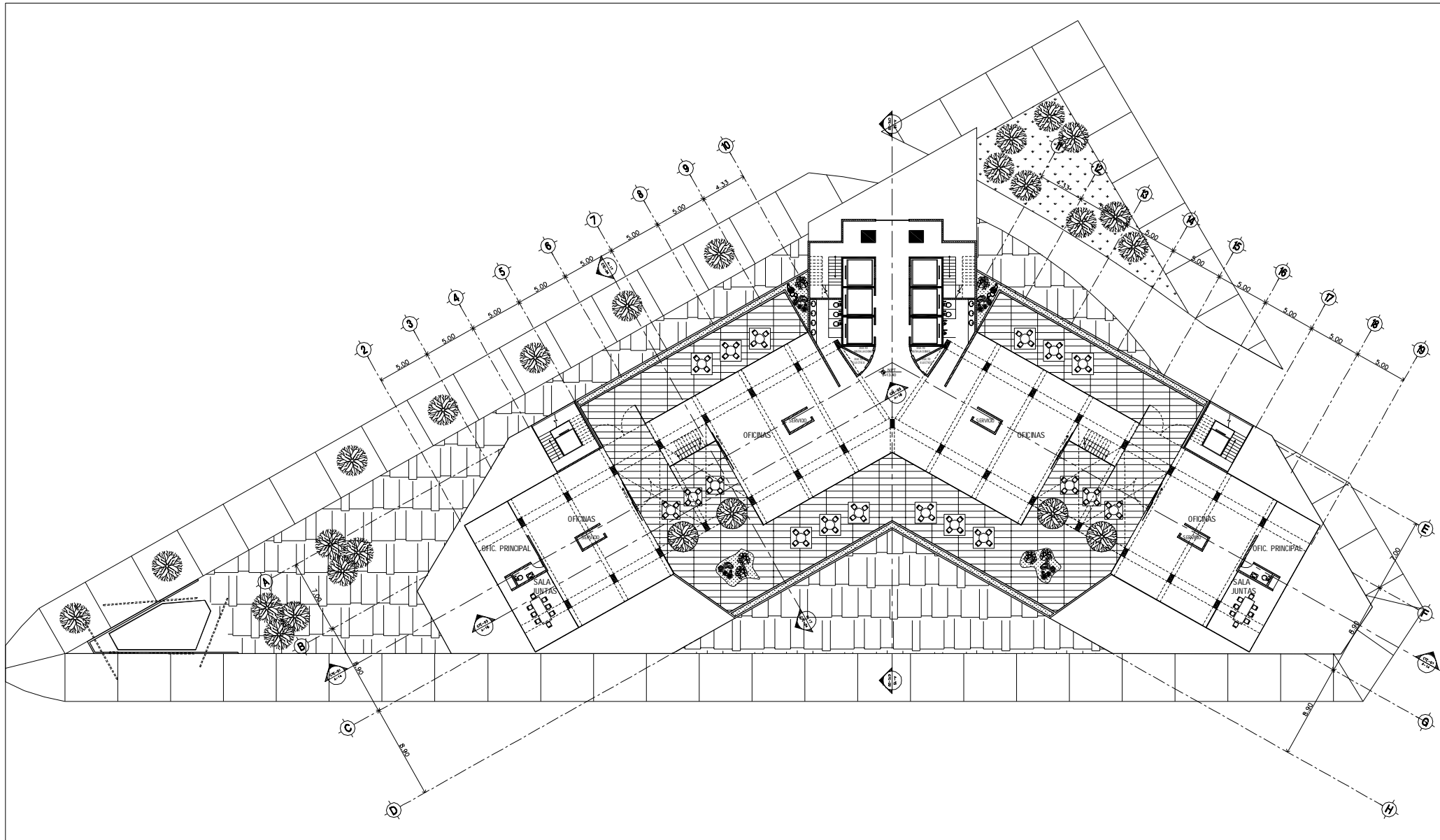


**SIMBOLOGÍA:**

	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE POR FACHADA
	NIVEL COLADERA		INDICA MURO DE TABIQUE VORRADO
	INDICA EJE		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		

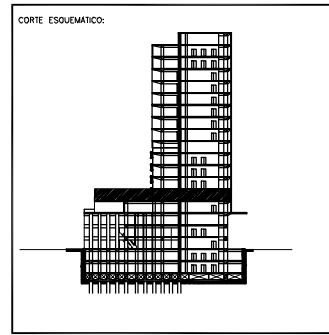
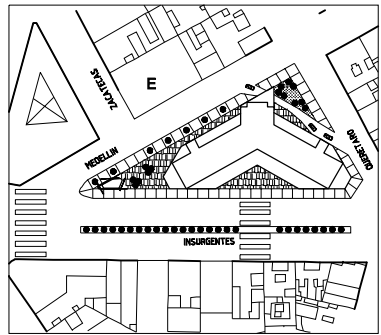


<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALIHEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL: NIVEL +10.05</b>		
	<b>CLAVE: A-05</b>	<b>PLANO No. 6</b>	
<b>PLANO: ARQUITECTÓNICO</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO: PLANTA 3º NIVEL LOBBY</b>		
<b>ACTUACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: DICIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRAFICA: 0 1 2 3 4 5</b>			

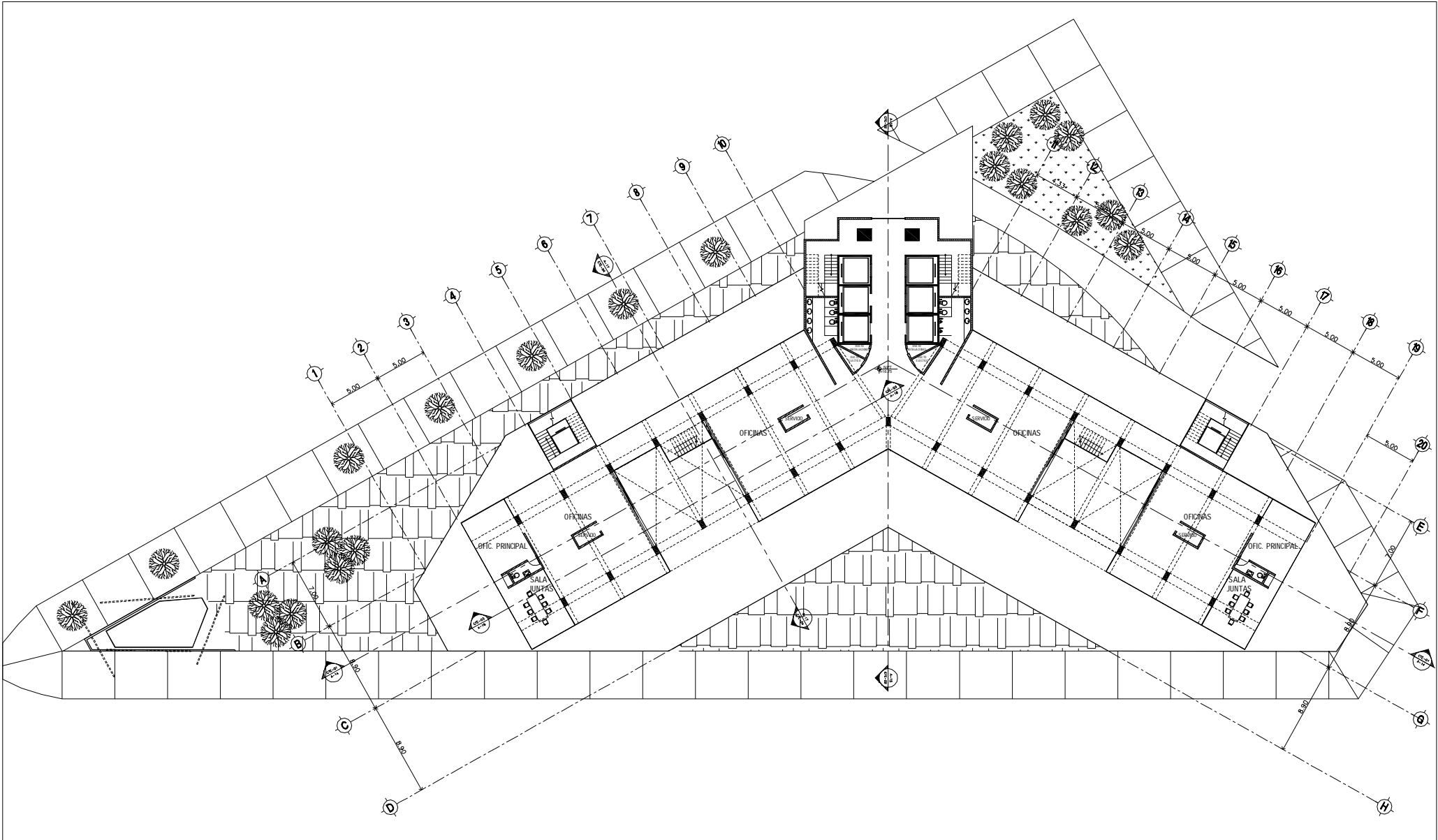


**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRIADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		

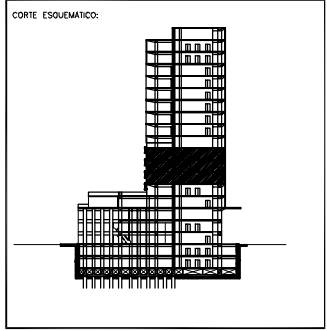
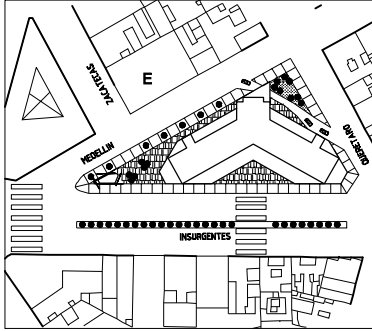


<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALQUITEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL: NIVEL +13.40</b>		
	<b>CLAVE: A-06</b>	<b>PLANO No. 7</b>	
<b>PLANO: ARQUITECTÓNICO</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO: PLANTA 4º NIVEL OFICINAS</b>		
<b>ACTUACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: DICIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>			



**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRIADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		



**PROYECTO:** REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES

**UBICACIÓN:** INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALIHTEMOC.

**NORTE:**

<b>EDIFICIO:</b> CONDOMINIO INSURGENTES	<b>NIVEL:</b> NIVEL +16.75
<b>CLAVE:</b> A-07	<b>PLANO No.:</b> 8

**PLANO:** ARQUITECTÓNICO

**ESCALA:** 1:500

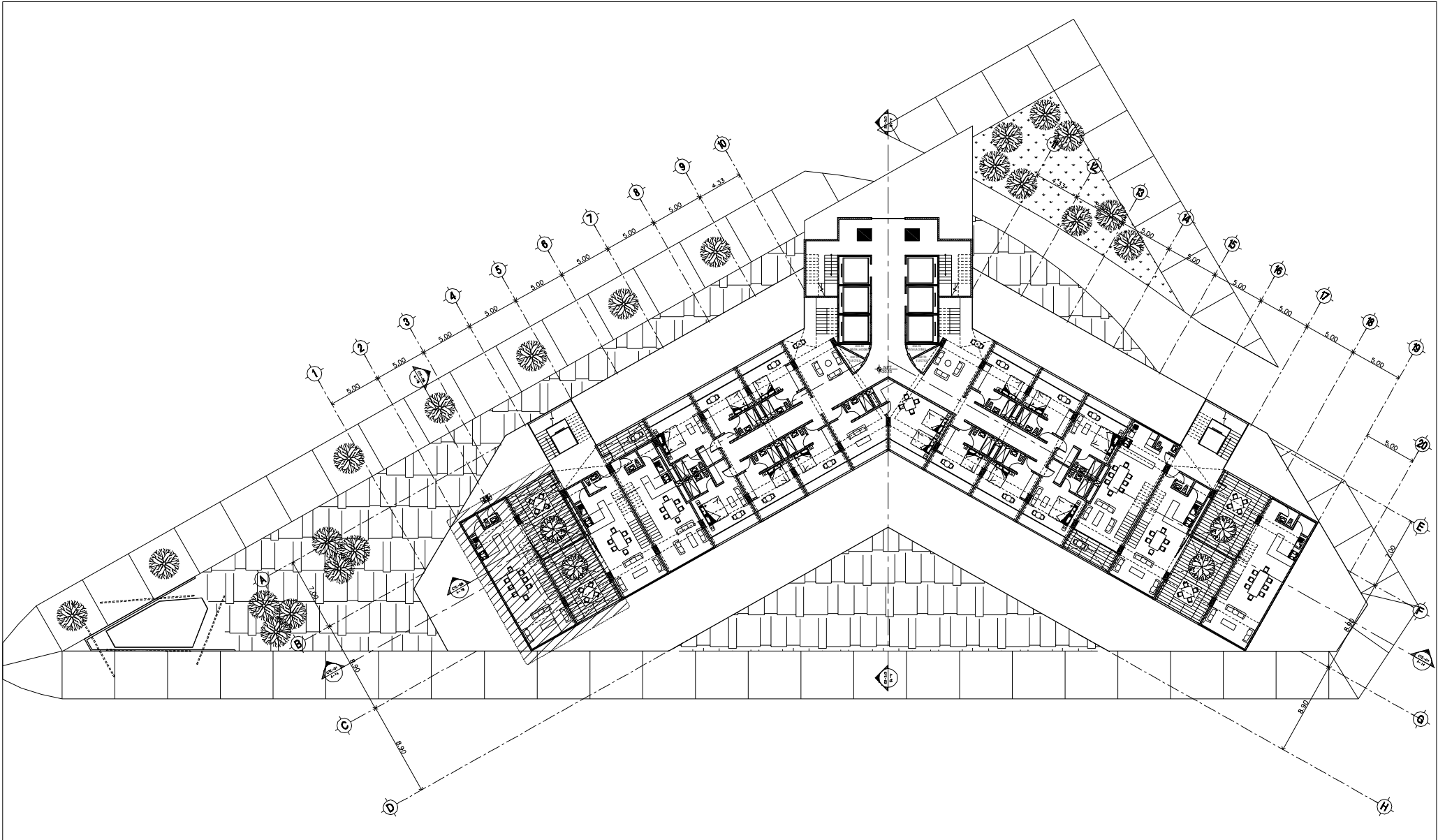
**CONTENIDO:** PLANTA TIPO 6º 6º 7º NIVEL OFIC.

**ACTUACIONES:** MTS

**ARCHIVO:**

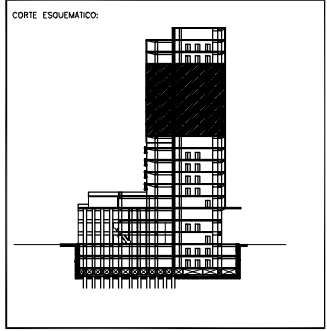
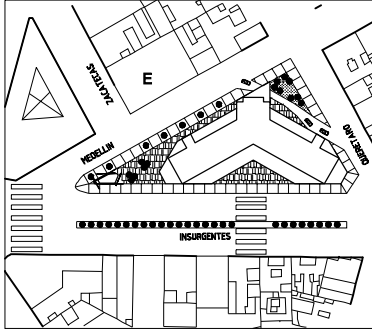
**FECHA:** DICIEMBRE 2007

**ESCALA GRAFICA:**



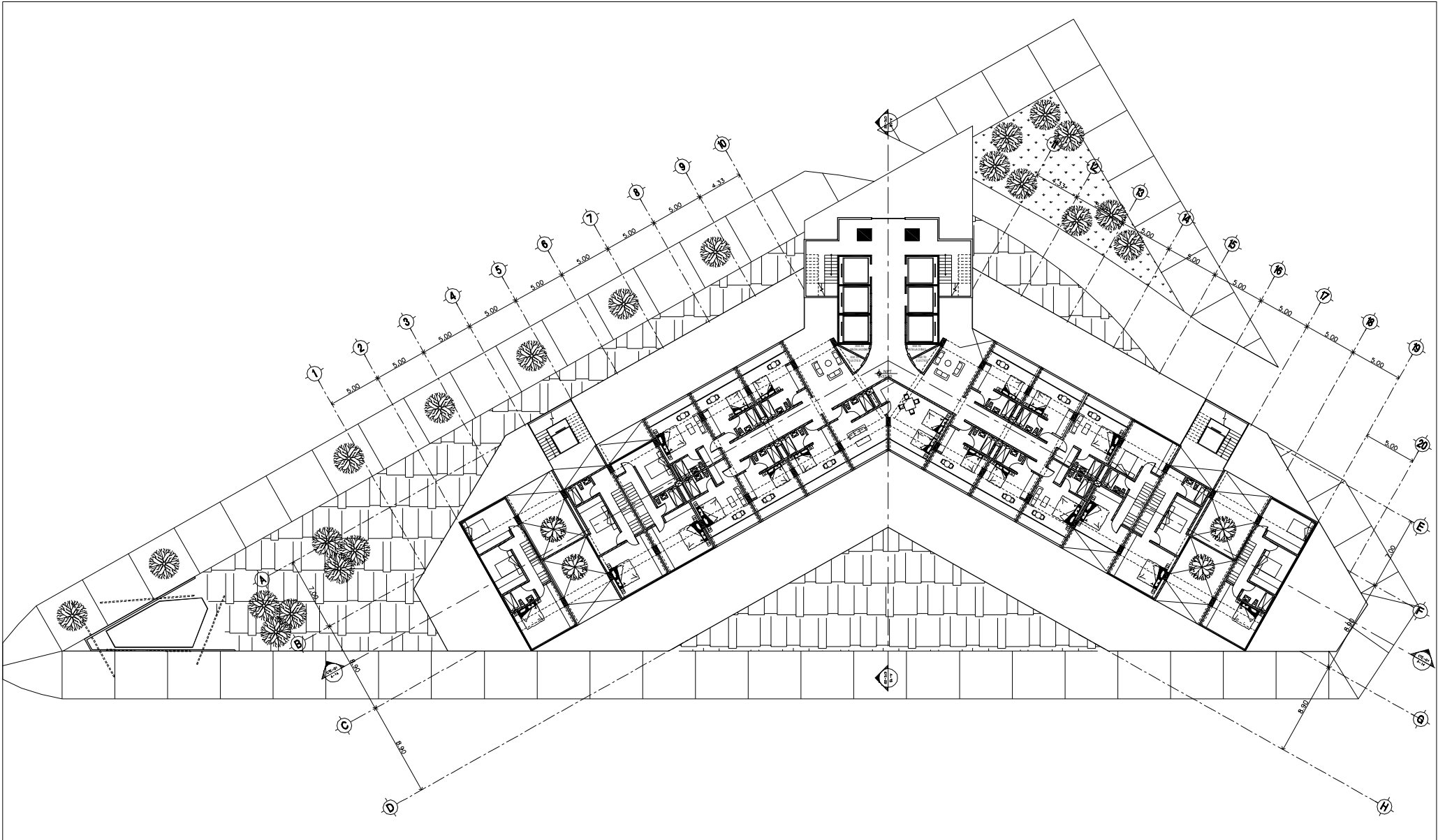
**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VORRADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		



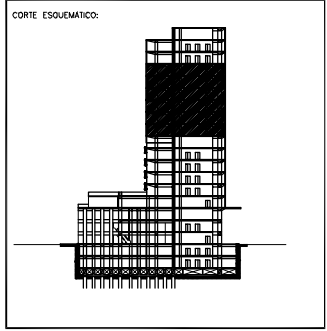
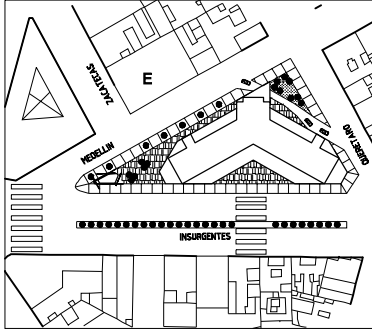
<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #3000 COLONIA ROMA DEL CUAUHTEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL: NIVEL +30.15</b>		
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
	<b>A-08</b>	<b>9</b>	
<b>PLANO: ARQUITECTÓNICO</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO: PLANTA TIPO 8',10',12" NIVEL V.YH.</b>		
<b>ACTUACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: DICIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>			



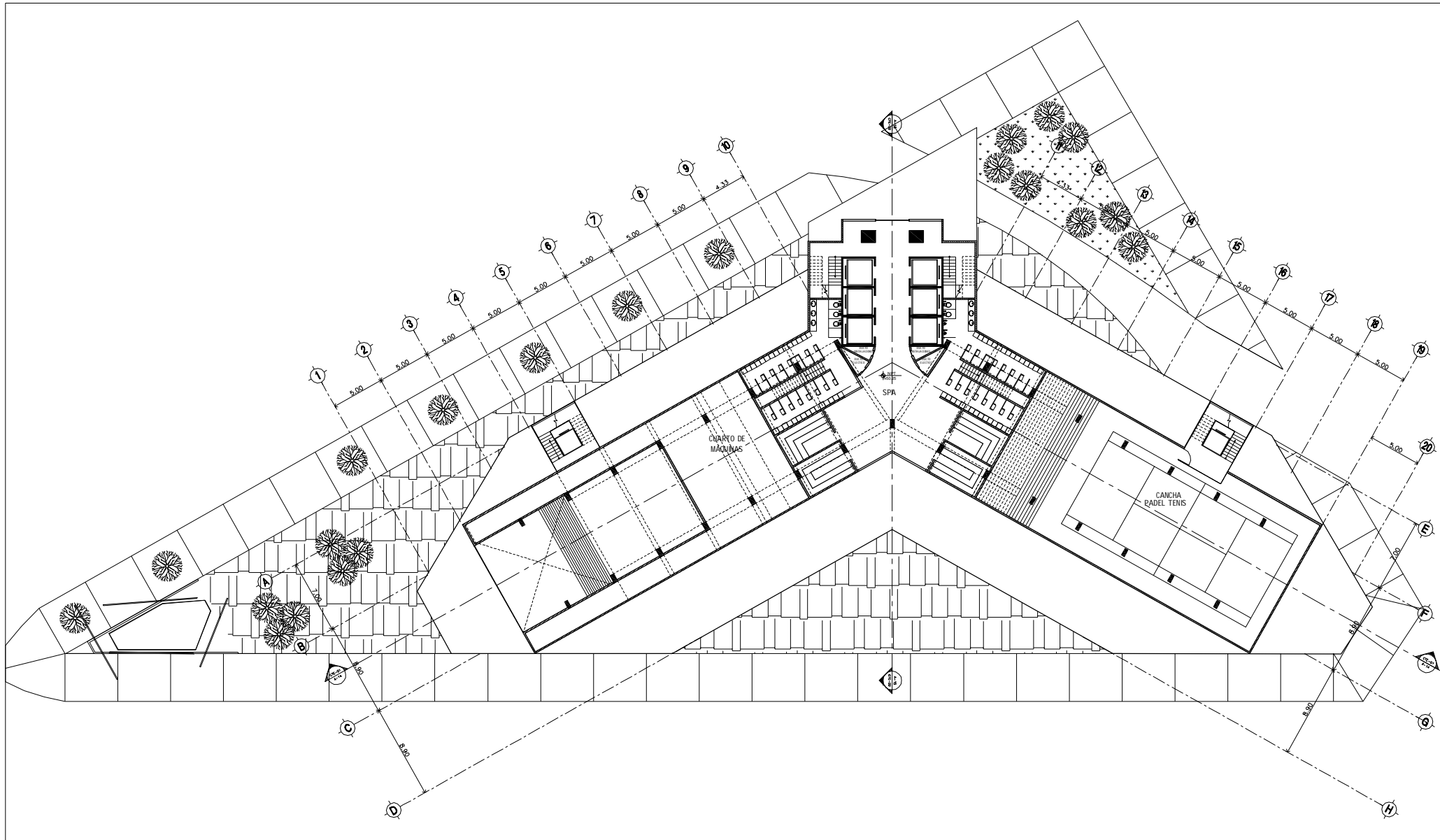


**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRIADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		

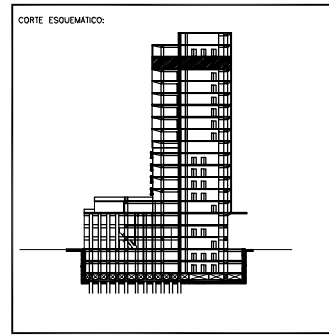
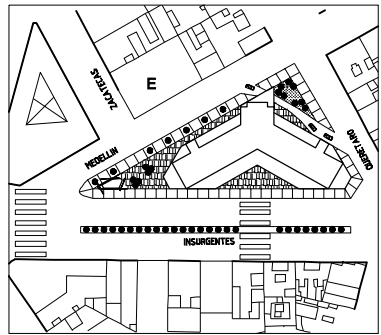


<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #3000 COLONIA ROMA DEL CUALIHTEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL: NIVEL +33.50</b>		
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
	<b>A-09</b>	<b>10</b>	
<b>PLANO: ARQUITECTÓNICO</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO: PLANTA TIPO 9',11",13" NIVEL V.YH.</b>		
<b>ACOTACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: DICIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>			

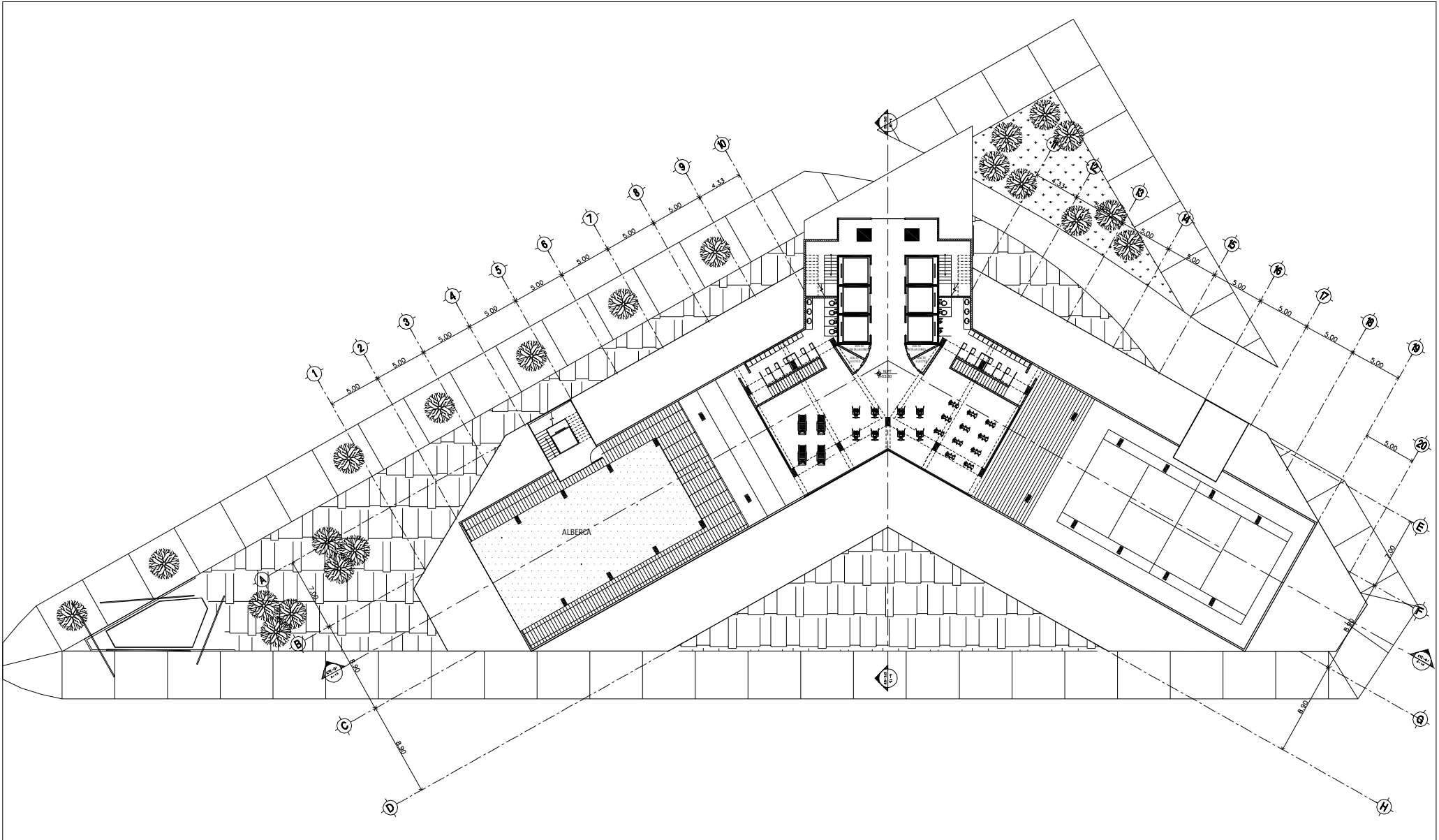


**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRIADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		

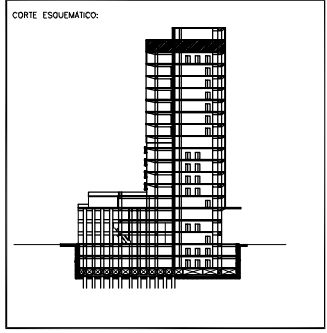
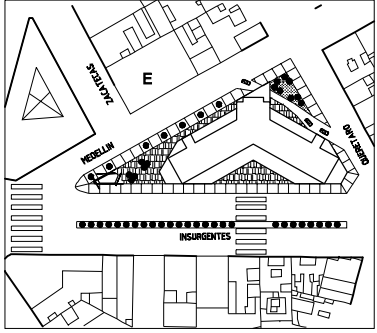


<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #3000 COLONIA ROMA DEL CUALIHEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL: NIVEL +50.25	
	CLAVE	PLANO No.	
	<b>A-10</b>		<b>11</b>
PLANO: ARQUITECTÓNICO			
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: PLANTAS 14º NIVEL SPA Y SERVICIOS		
ACTUACIONES: MTS	ARCHIVO:	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ESCALA GRAFICA:			

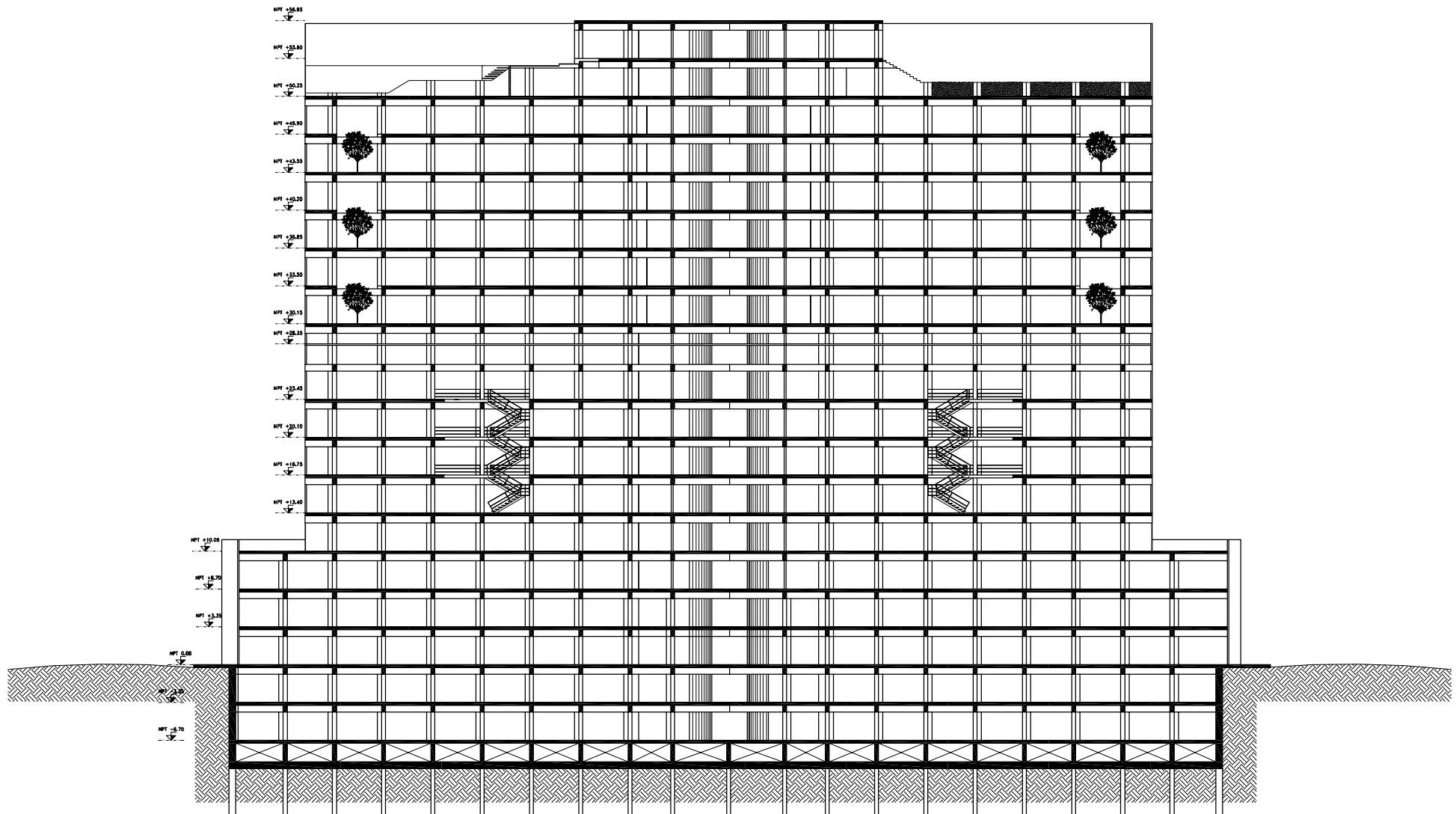


**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRIADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		



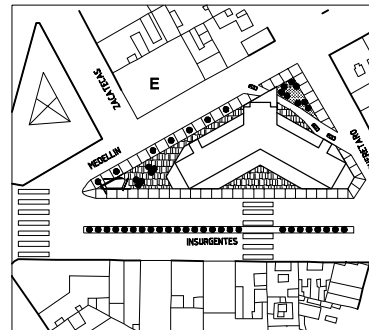
<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #3000 COLONIA ROMA DEL CUALIHTEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL: NIVEL +53.60	
	CLAVE	PLANO No.	
A-11		12	
PLANO: ARQUITECTÓNICO			
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: PLANTAS 15° NIVEL GYM Y ALBERCA	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ACTUACIONES: MTS	ARCHIVO:		
ESCALA GRAFICA: 0 1 2 3 4 5			



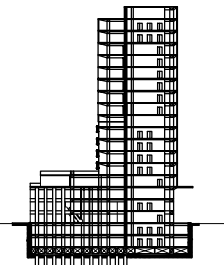
**SIMBOLOGÍA:**

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
- N.P. NIVEL DE PRETEL
- N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
- N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
- N.COL. NIVEL COLADERA
- INDICA EJE
- INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
- INDICA NIVEL EN PLANTA
- INDICA PENDIENTE DE RELENO
- INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA

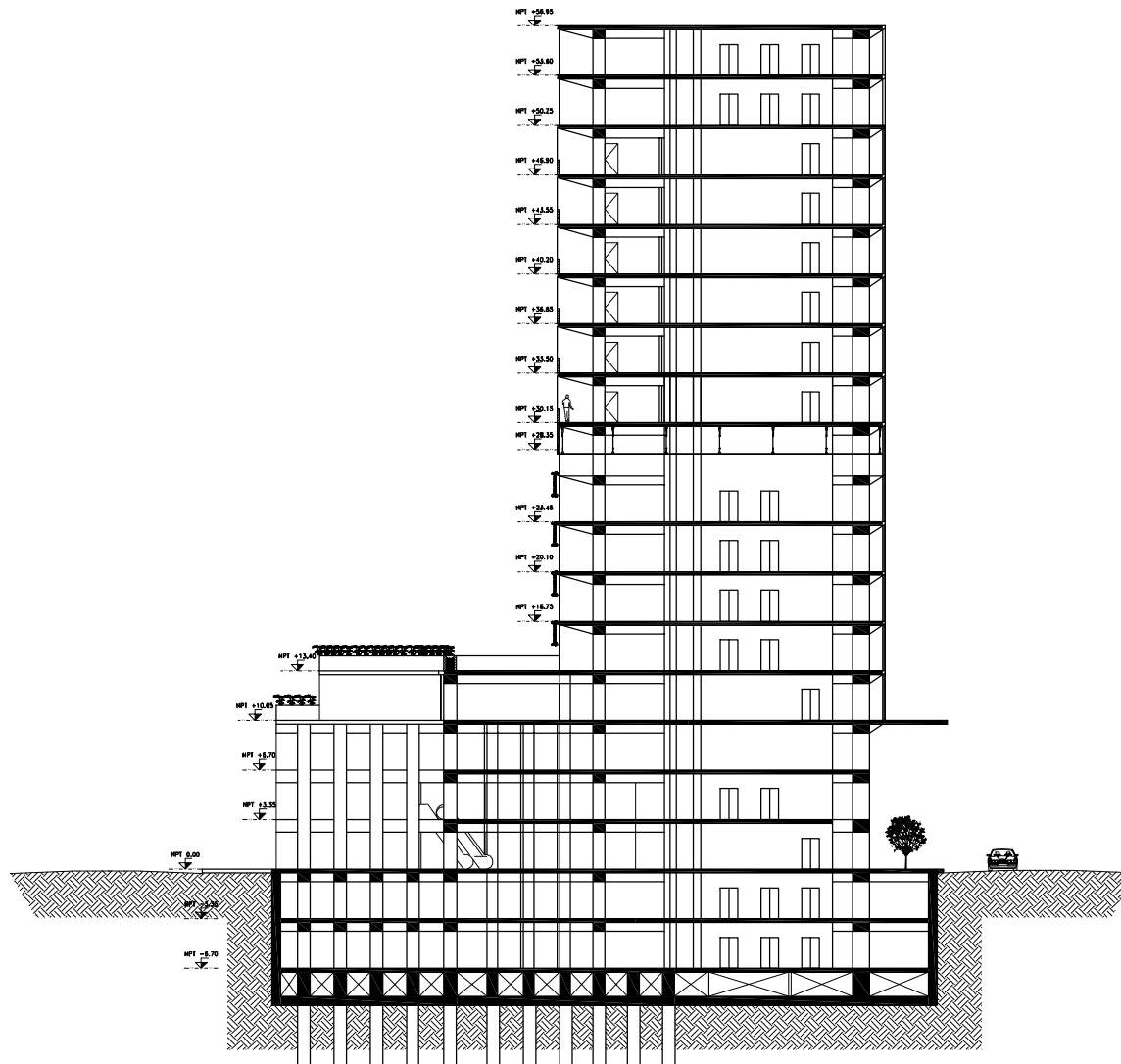
- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VORRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO



**CORTE ESQUEMÁTICO:**

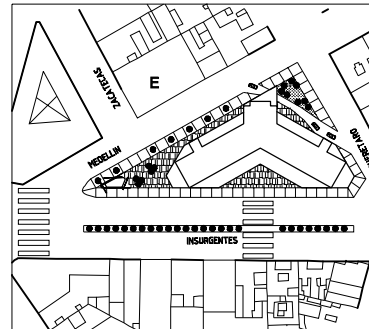


<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUALIHTEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL:	
	CLAVE: A-12	PLANO No. 13	
	PLANO: ARQUITECTÓNICO		
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: CORTE 01 - 01	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ACTUACIONES: MTS	ARCHIVO:	ESCALA GRAFICA: 0 0.5 1 2 3 4 5	

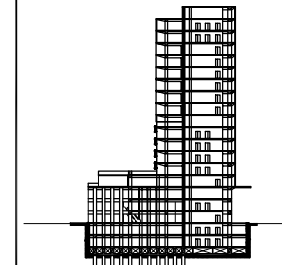


SIMBOLOGÍA:

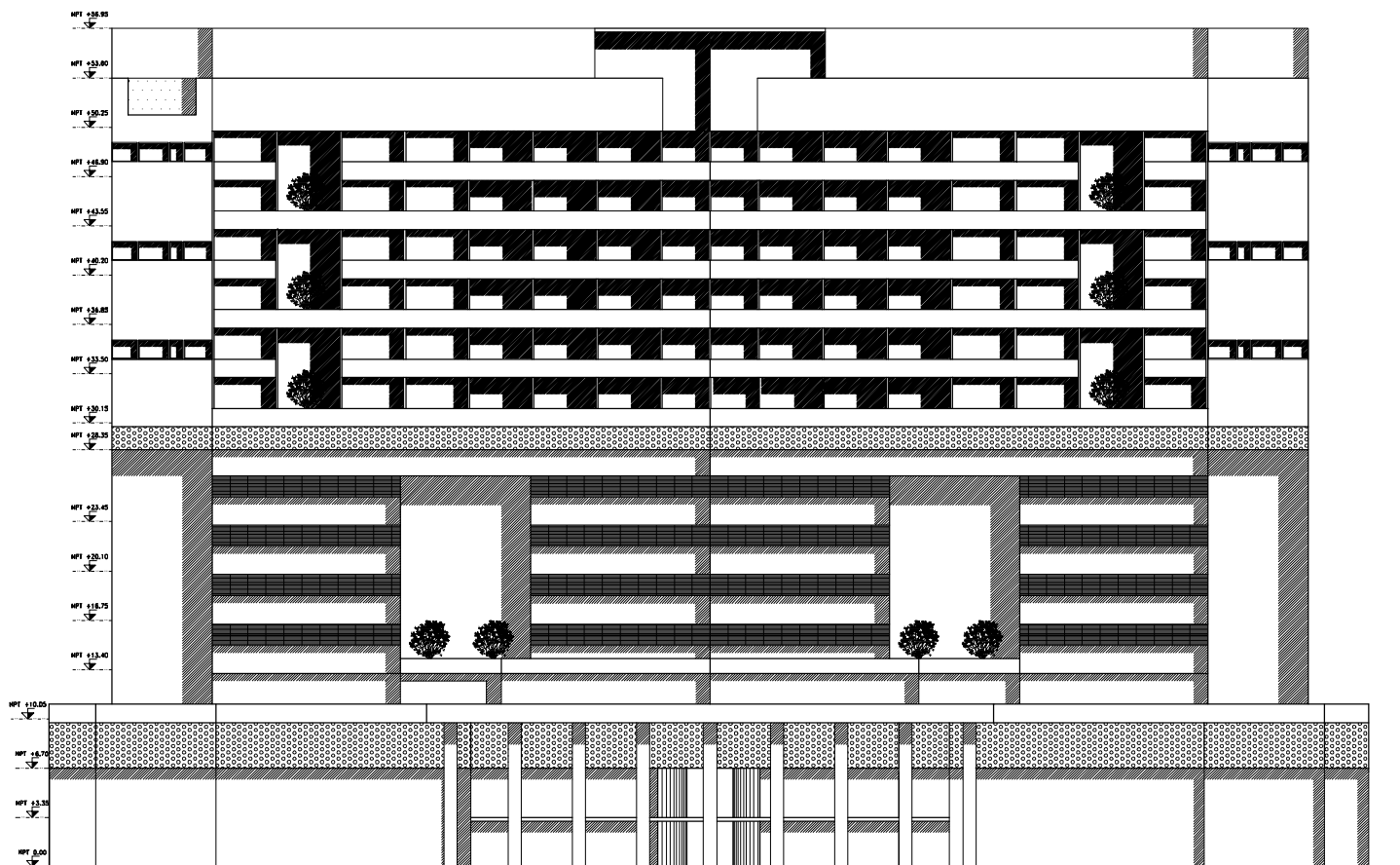
- |          |                                      |  |                                  |
|----------|--------------------------------------|--|----------------------------------|
| N.P.T.   | NIVEL PISO TERMINADO                 |  | INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO   |
| N.P.     | NIVEL DE PRETEL                      |  | INDICA VER DETALLE               |
| N.L.A.M. | NIVEL LECHO ALTO MURO                |  | INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA |
| N.L.A.A. | NIVEL LECHO ALTO ARMADURA            |  | INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO      |
| N.COL.   | NIVEL COLADERA                       |  | INDICA CORTE POR FACHADA         |
|          | INDICA EJE                           |  | INDICA MURO DE TABIQUE VORRADO   |
|          | INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA      |  | INDICA MURO DE CONCRETO          |
|          | INDICA NIVEL EN PLANTA               |  |                                  |
|          | INDICA PENDIENTE DE RELLENO          |  |                                  |
|          | INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA |  |                                  |



CORTE ESQUEMÁTICO:



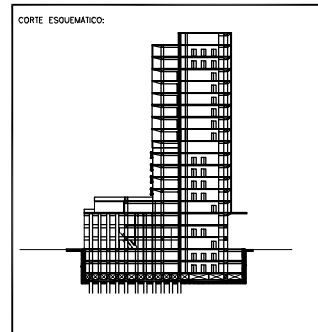
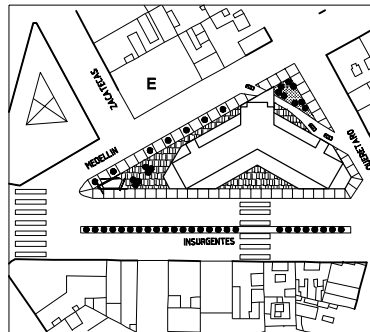
PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALIHTEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL:	
	CLAVE: A-13	PLANO No.:	14
PLANO: ARQUITECTÓNICO			
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: CORTE 02 - 02	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ACTUACIONES: MTS	ARCHIVO:	ESCALA GRAFICA: 0 0.5 1 2 5	



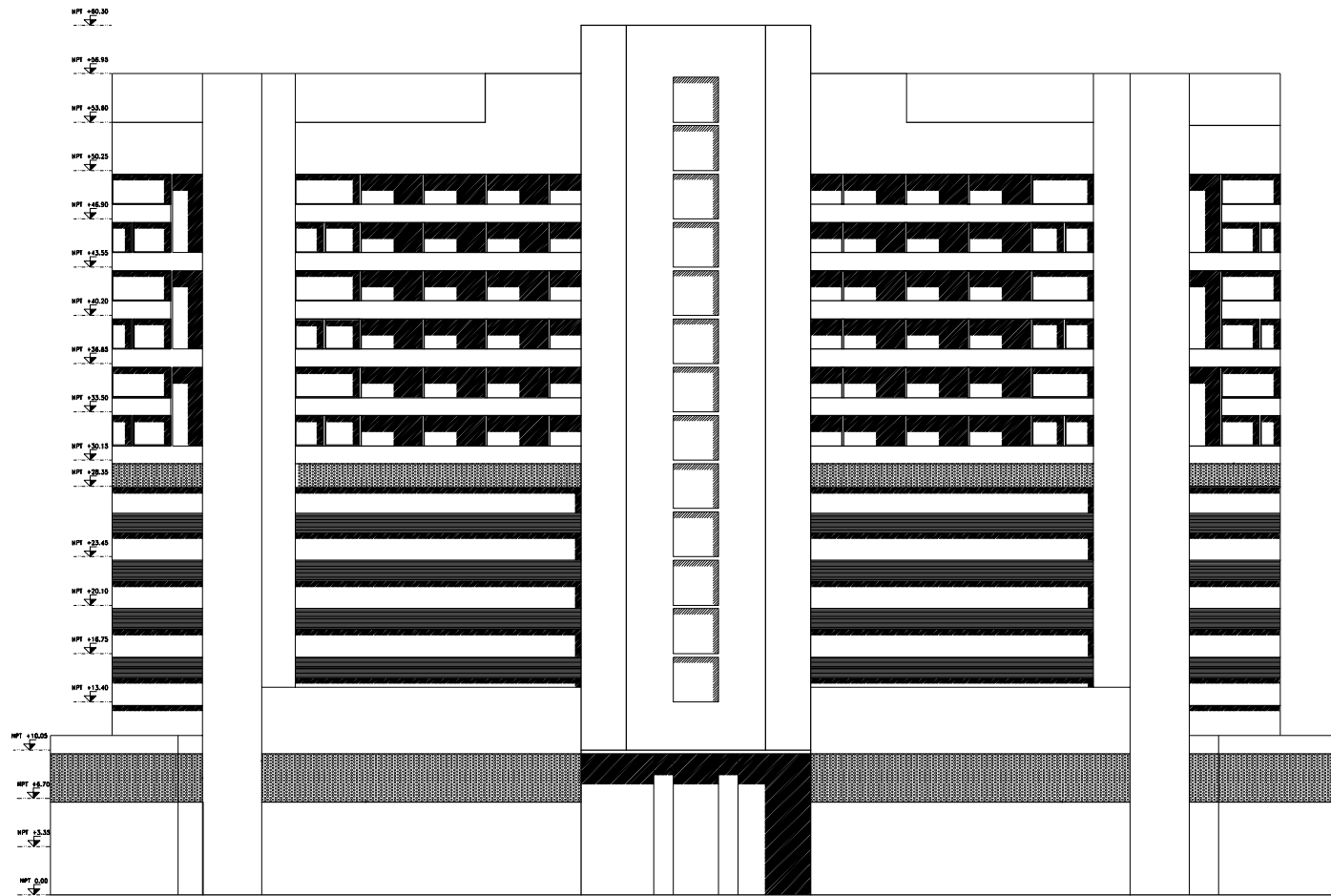
**SIMBOLOGÍA:**

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
- N.P. NIVEL DE PRETEL
- N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
- N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
- N.COL. NIVEL COLADERA
- INDICA EJE
- INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
- INDICA NIVEL EN PLANTA
- INDICA PENDIENTE DE RELLENO
- INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA

- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO



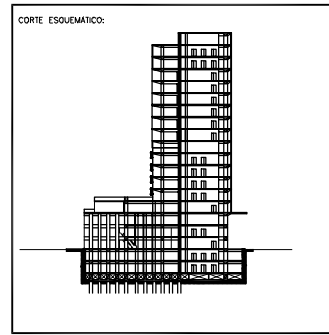
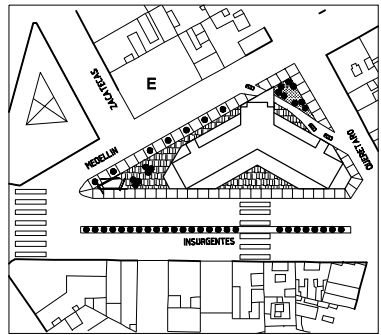
<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALIHTEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL:	
	CLAVE: A-14	PLANO No. 15	
	PLANO: ARQUITECTÓNICO		
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: FACHADA PONIENTE	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ACOTACIONES: MTS	ARCHIVO:	ESCALA GRAFICA: 0 0.5 1 2 3	



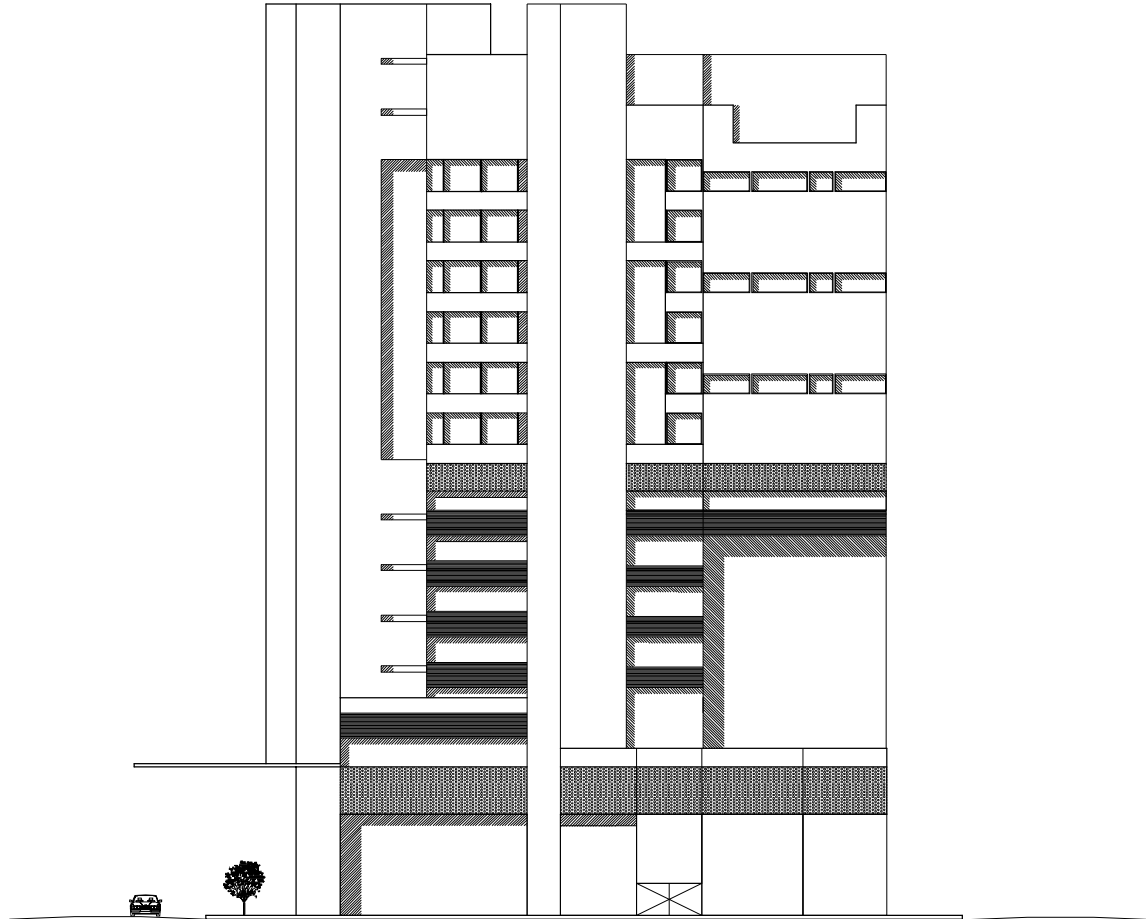
NPI +00.00  
 NPI +06.90  
 NPI +53.80  
 NPI +100.23  
 NPI +105.00  
 NPI +113.00  
 NPI +120.20  
 NPI +136.85  
 NPI +153.30  
 NPI +150.13  
 NPI +128.35  
 NPI +123.45  
 NPI +200.70  
 NPI +18.75  
 NPI +13.40  
 NPI +10.00  
 NPI +5.70  
 NPI +3.35  
 NPI 0.00

**SIMBOLOGÍA:**

N.P.T.	NIVEL PISO TERMINADO		INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
N.P.	NIVEL DE PRETEL		INDICA VER DETALLE
N.L.A.M.	NIVEL LECHO ALTO MURO		INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
N.L.A.A.	NIVEL LECHO ALTO ARMADURA		INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
N.COL.	NIVEL COLADERA		INDICA CORTE POR FACHADA
	INDICA EJE		INDICA MURO DE TABIQUE VIDRIADO
	INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA		INDICA MURO DE CONCRETO
	INDICA NIVEL EN PLANTA		
	INDICA PENDIENTE DE RELLENO		
	INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA		



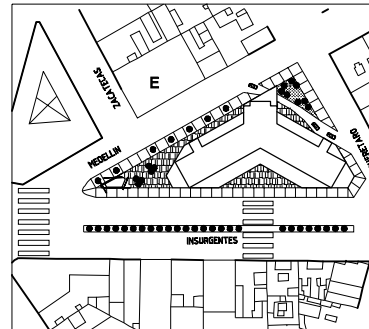
<b>PROYECTO:</b> REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES			
<b>UBICACIÓN:</b> INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALIHTEMOC.			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO:</b> CONDOMINIO INSURGENTES		
	<b>NIVEL:</b>		
	<b>CLAVE:</b> A-15	<b>PLANO No.:</b> 16	
<b>PLANO:</b> ARQUITECTÓNICO			
<b>ESCALA:</b> 1:500	<b>CONTENIDO:</b> FACHADA ORIENTE		
<b>ACTUACIONES:</b> MTS	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA:</b> DICIEMBRE 2007	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>			



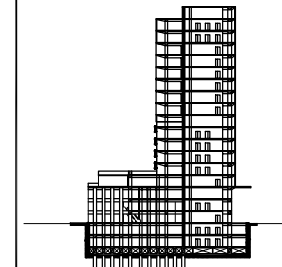
**SIMBOLOGÍA:**

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
  - N.P. NIVEL DE PRETEL
  - N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
  - N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
  - N.COL. NIVEL COLADERA
- 
- INDICA EJE
  - INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
  - INDICA NIVEL EN PLANTA
  - INDICA PENDIENTE DE RELLENO
  - INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA

- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO

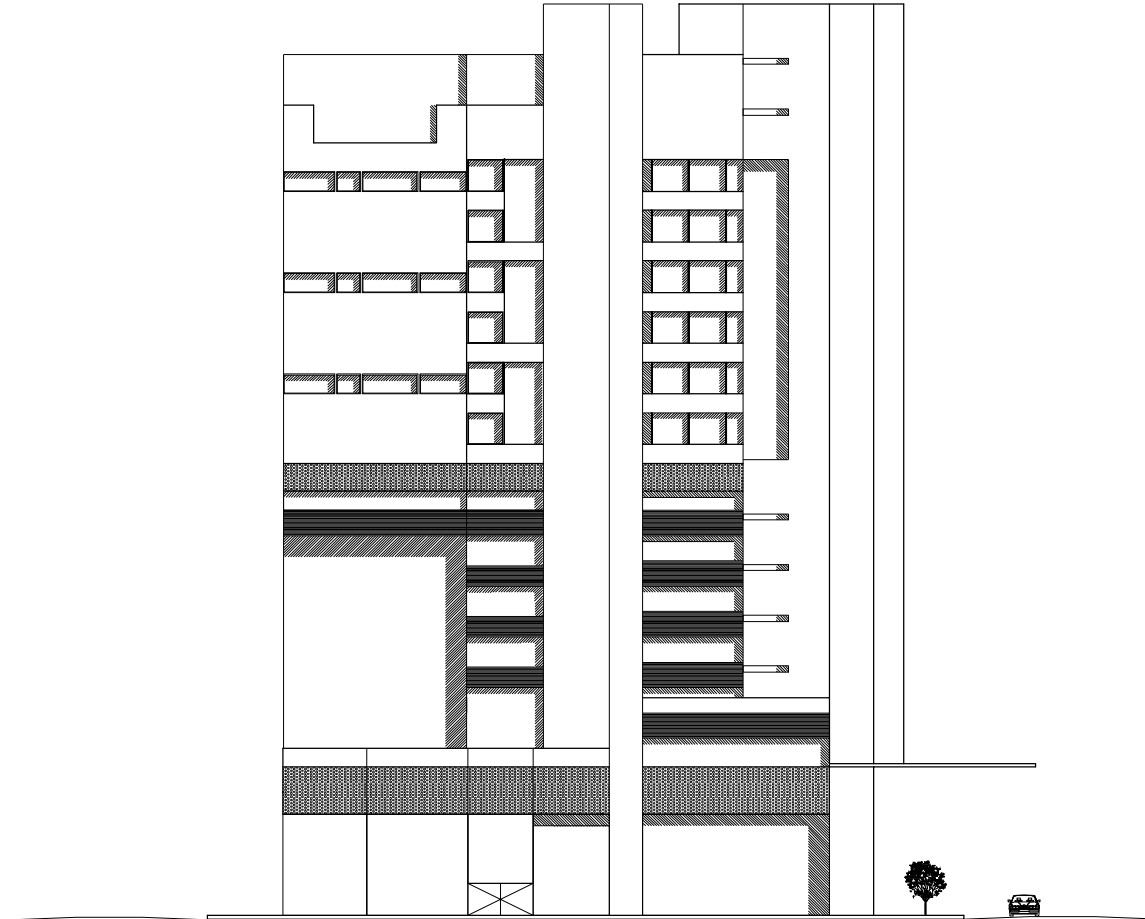


**CORTE ESQUEMATICO:**



<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL CUALIHTEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL:</b>		
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
<b>A-16</b>		<b>17</b>	
<b>PLANO: ARQUITECTÓNICO</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO:</b>	<b>FACHADA NORTE</b>	
<b>ACOTACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: DICIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>			

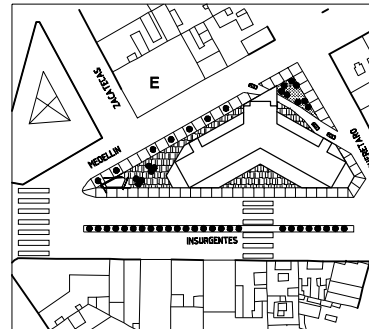




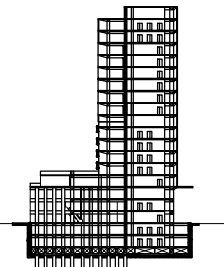
SIMBOLOGÍA:

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
  - N.P. NIVEL DE PRETEL
  - N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
  - N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
  - N.COL. NIVEL COLADERA
- INDICA EJE
- INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
- INDICA NIVEL EN PLANTA
- INDICA PENDIENTE DE RELLENO
- INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA

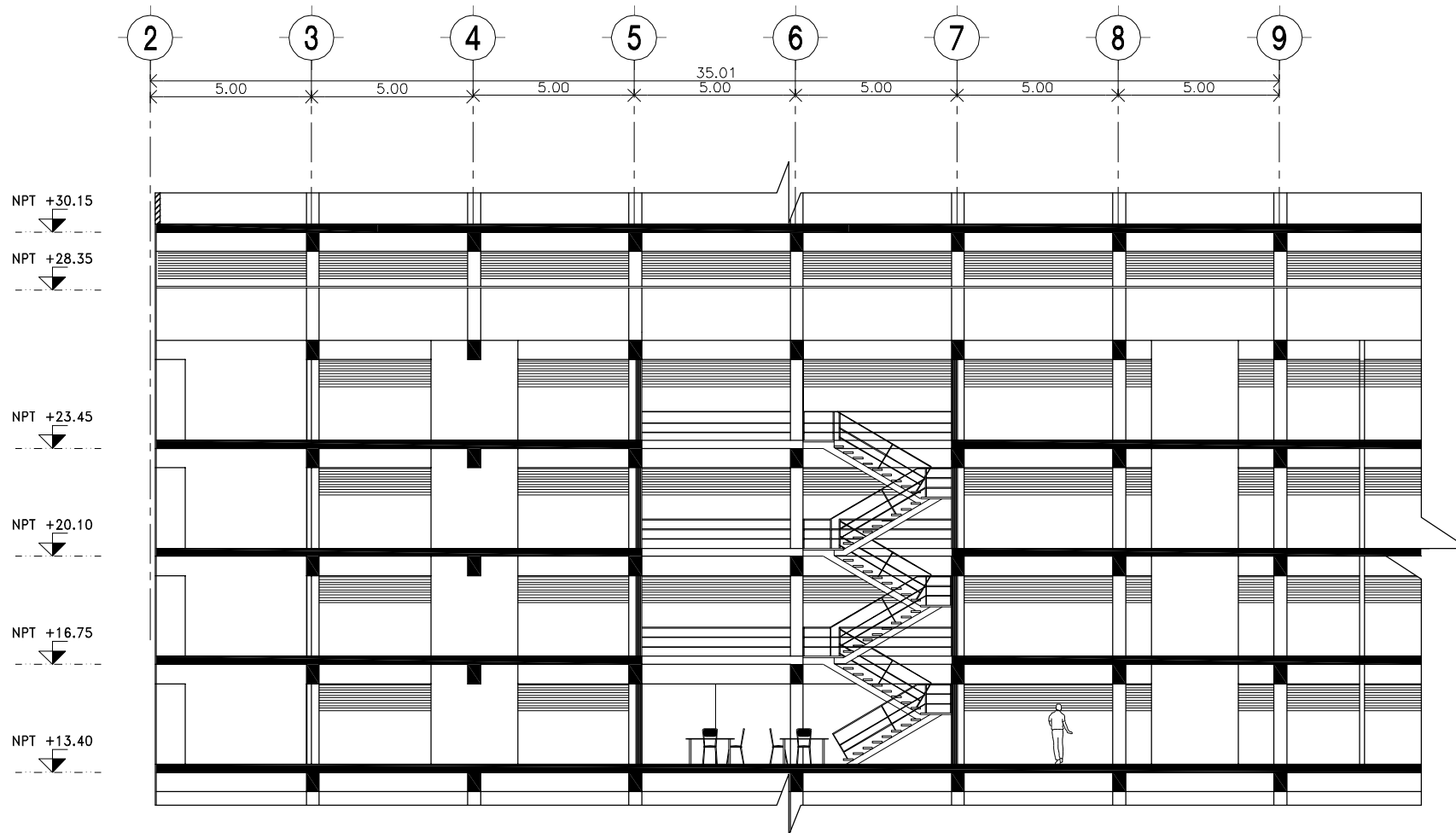
- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VORRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO



CORTE ESQUEMÁTICO:



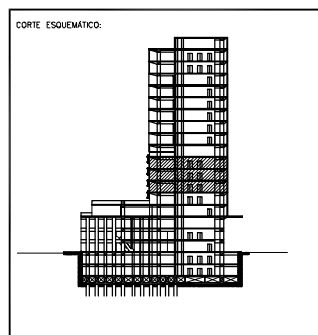
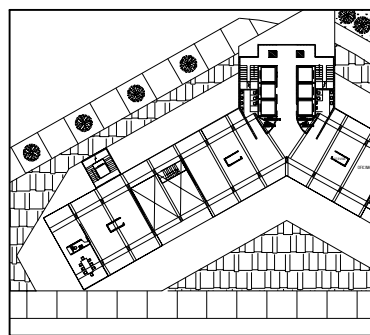
PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES			
UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUALIHTEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL:	
	CLAVE: A-17	PLANO No. 18	
	PLANO: ARQUITECTÓNICO		
ESCALA: 1:500	CONTENIDO: FACHADA SUR	FECHA: DICIEMBRE	
ACTUACIONES: MTS	ARCHIVO:	ESCALA GRAFICA: 0 0.5 1 2	



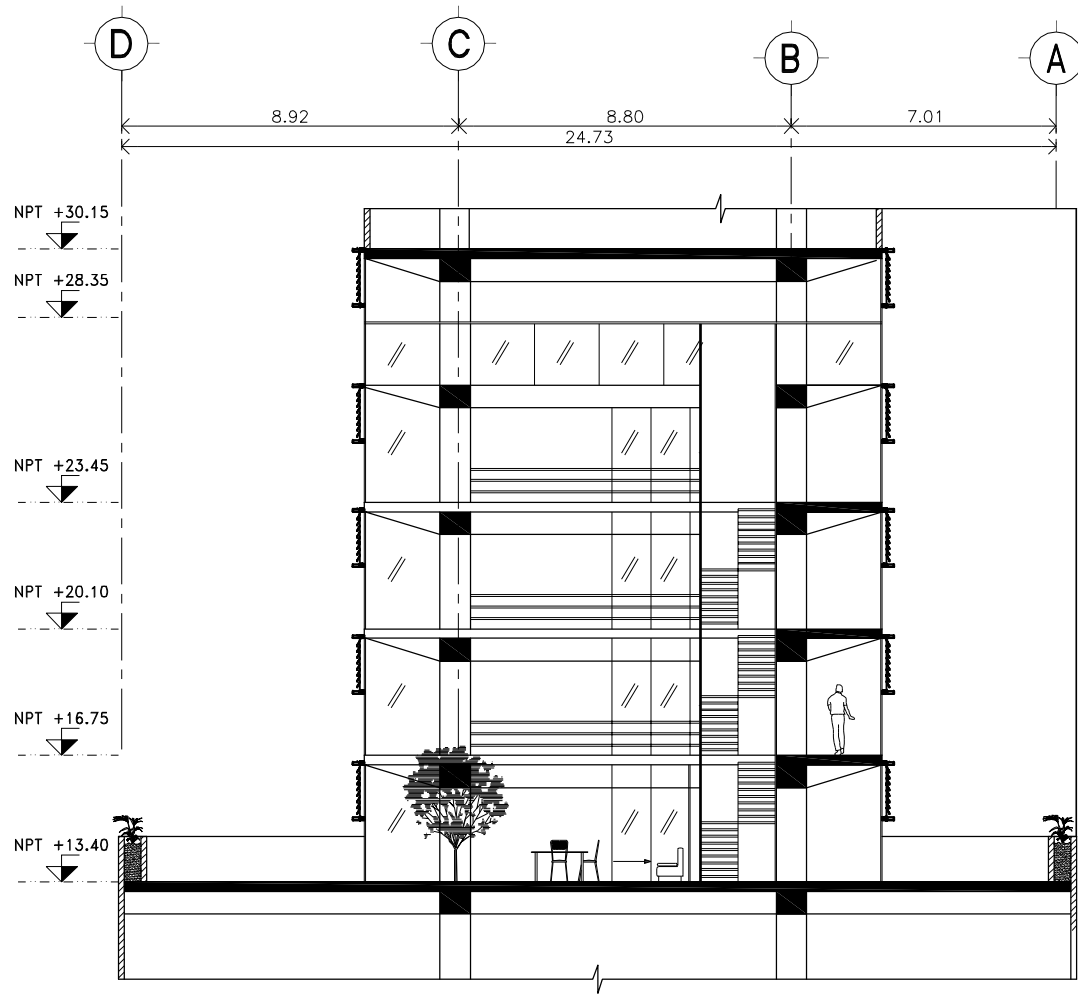
**SIMBOLOGIA:**

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
- N.P. NIVEL DE PRETEL
- N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
- N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
- N.COOL. NIVEL COLADERA
- INDICA EJE
- INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
- INDICA NIVEL EN PLANTA
- INDICA PENDIENTE DE RELLENO
- INDICA DIRECCION DE ESCALERA / RAMPA

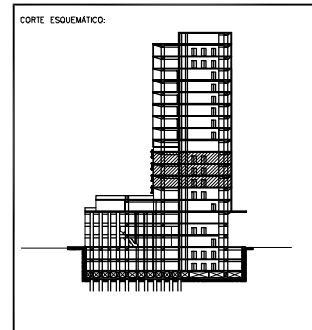
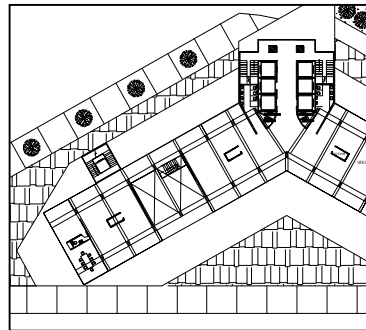
- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTONICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO



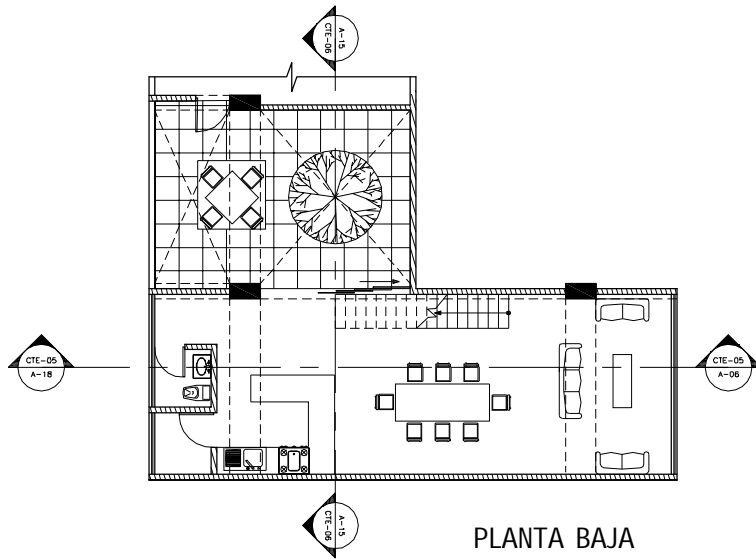
<b>PROYECTO:</b> REHABILITACION CONDOMINIO INSURGENTES			
<b>UBICACION:</b> INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUAUHTEMOC.			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO:</b> CONDOMINIO INSURGENTES		
	<b>NIVEL:</b> NIVEL +16.75		
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
	D-01	19	
<b>PLANO:</b> ARQUITECTONICO			
<b>ESCALA:</b> 1:200	<b>CONTENIDO:</b> CORTE 03-03 Y 04-04		
<b>ADOTACIONES:</b> MTS	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA:</b> DICIEMBRE 2007	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>	0 1 2 3 4 5		



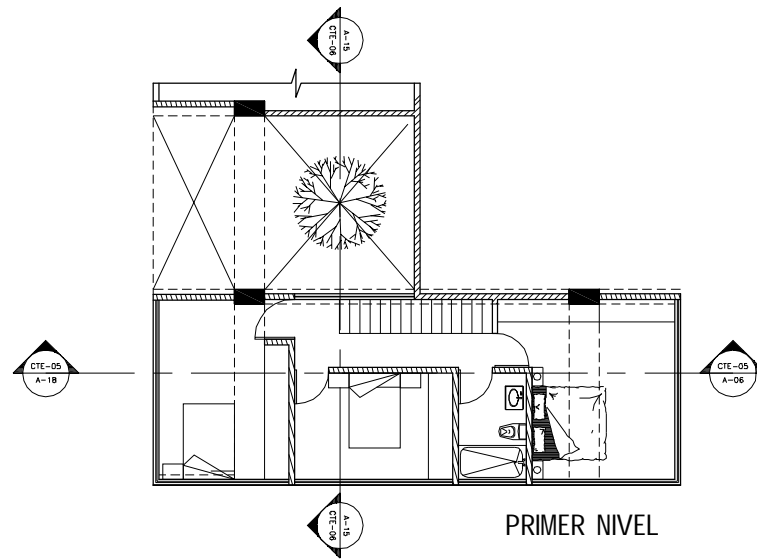
<p>N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO          N.P. NIVEL DE PRETEL          N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO          N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA          N.COOL. NIVEL COLADERA</p> <p>INDICA EJE</p> <p>INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA</p> <p>INDICA NIVEL EN PLANTA</p> <p>PENDIENTE</p> <p>INDICA PENDIENTE DE RELLENO</p> <p>INDICA DIRECCION DE ESCALERA / RAMPA</p>	<p>INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO</p> <p>INDICA VER DETALLE</p> <p>INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA</p> <p>INDICA CORTE ARQUITECTONICO</p> <p>INDICA CORTE POR FACHADA</p> <p>INDICA MURO DE TABIQUE VIGRADO</p> <p>INDICA MURO DE CONCRETO</p>
---	---



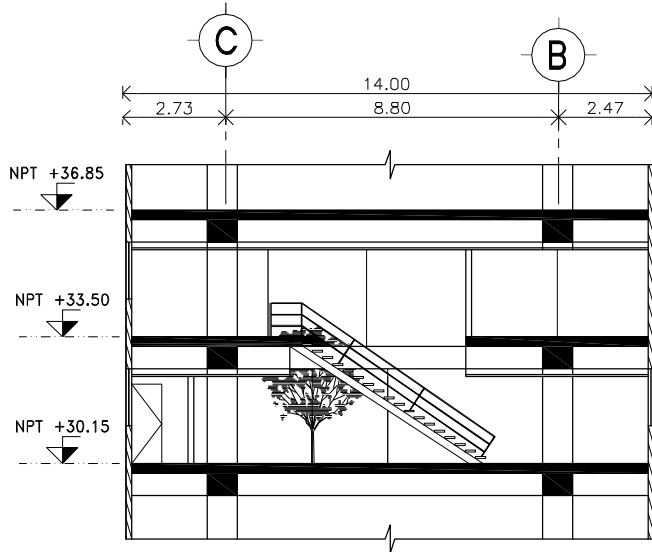
<b>PROYECTO: REHABILITACION CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
UBICACION: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUAUHTEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES		
	NIVEL: NIVEL +16.75		
	CLAVE: D-02	PLANO No. 20	
PLANO: ARQUITECTONICO			
ESCALA: 1:200	CONTENIDO: CORTE 03-03 Y 04-04		
ADOTACIONES: MTS	ARCHIVO: DICIEMBRE 2007		
ESCALA GRAFICA:			



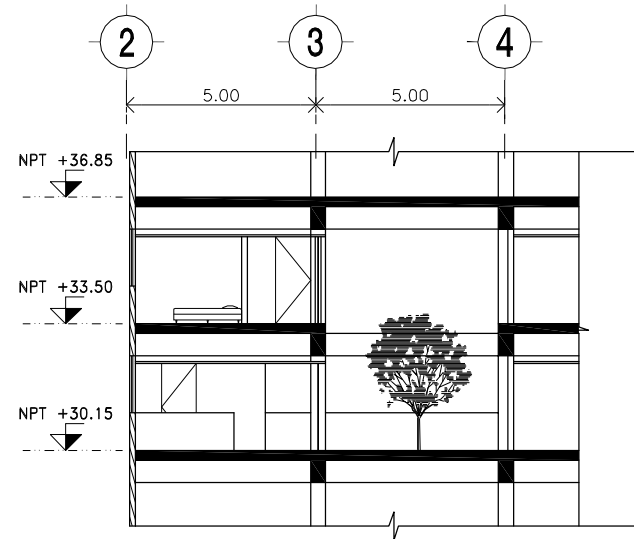
PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL

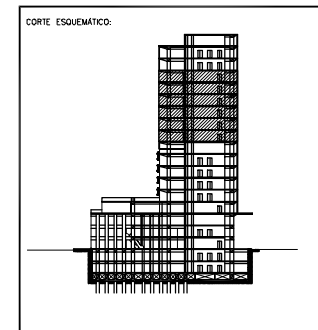
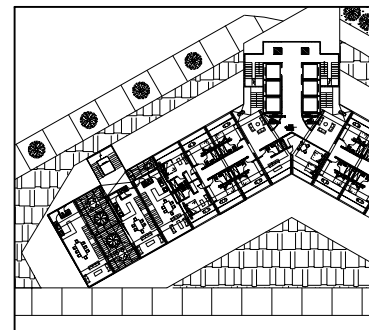


CORTE 05-05

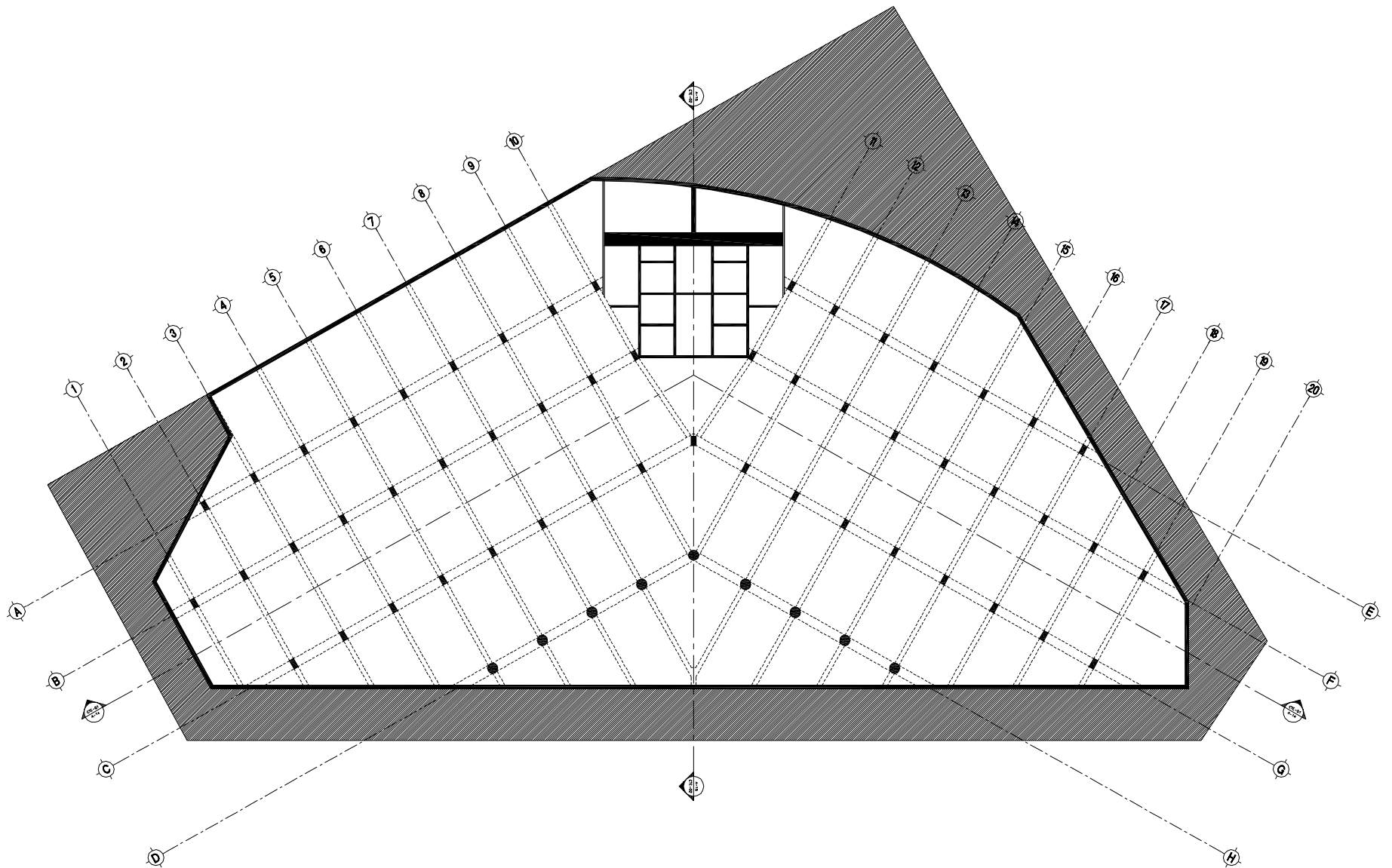


CORTE 06-06

<p>N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO          N.P. NIVEL DE PRETEL          N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO          N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA          N.COOL. NIVEL COLADERA</p> <p>INDICA EJE</p> <p>INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA</p> <p>INDICA NIVEL EN PLANTA</p> <p>INDICA PENDIENTE DE RELLENO</p> <p>INDICA DIRECCION DE ESCALERA / RAMPA</p>	<p>INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO</p> <p>INDICA VER DETALLE</p> <p>INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA</p> <p>INDICA CORTE ARQUITECTONICO</p> <p>INDICA CORTE POR FACHADA</p> <p>INDICA MURO DE TABIQUE VIGRADO</p> <p>INDICA MURO DE CONCRETO</p>
--	---



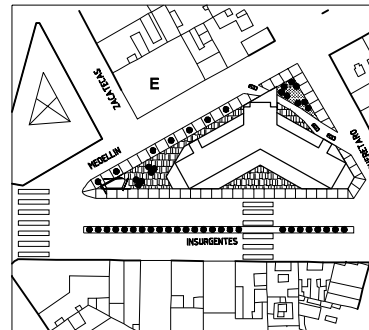
PROYECTO: REHABILITACION CONDOMINIO INSURGENTES			
UBICACION: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUAUHTEMOC.			
NORTE	EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES	NIVEL: NIVEL +30.15 Y 33.50	
	CLAVE	PLANO No.	
	D-03	21	
PLANO: ARQUITECTONICO			
ESCALA: 1:200	CONTENIDO:	CORTE 05-05 T 08-08	
ADOTACIONES: MTS	ARCHIVO:	FECHA: DICIEMBRE 2007	
ESCALA GRAFICA:			



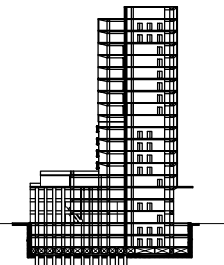
**SIMBOLOGÍA:**

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
  - N.P. NIVEL DE PRETEL
  - N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
  - N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
  - N.COL. NIVEL COLADERA
- INDICA EJE
- INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
- INDICA NIVEL EN PLANTA
- INDICA PENDIENTE DE RELLENO
- INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA

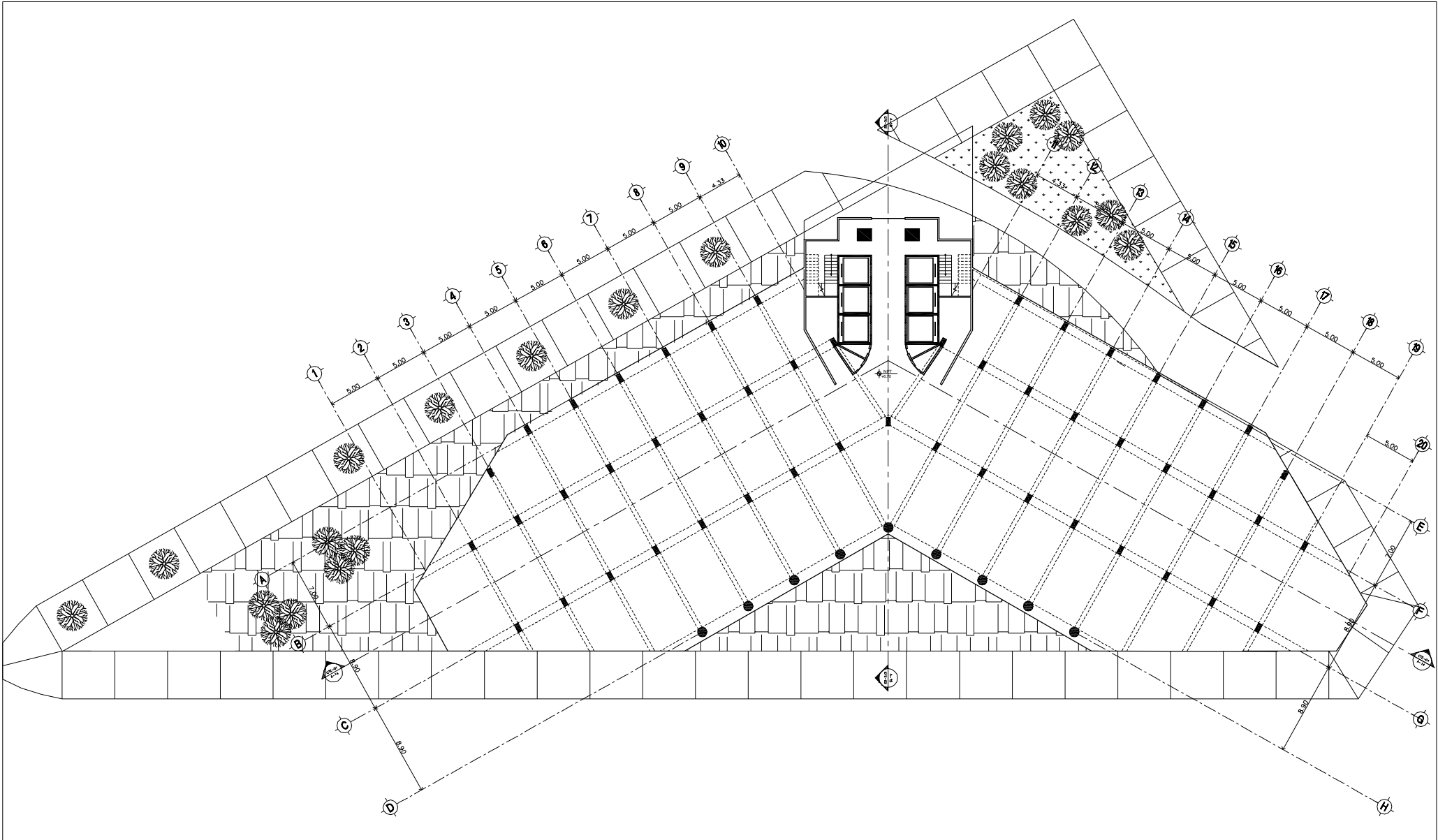
- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VORRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO



**CORTE ESQUEMÁTICO:**



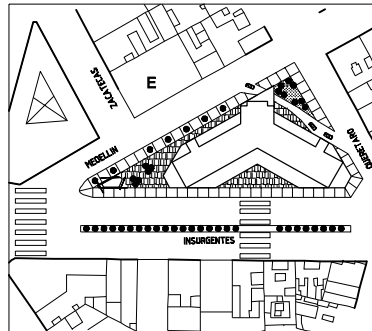
<b>PROYECTO:</b> REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES			
<b>UBICACIÓN:</b> INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUAUHTÉMOC.			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO:</b> CONDOMINIO INSURGENTES	<b>NIVEL:</b> NIVEL -5.7	
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
	<b>E-1</b>	<b>22</b>	
<b>PLANO:</b> PLANTA ESTRUCTURAL			
<b>ESCALA:</b> 1:500	<b>CONTENIDO:</b> CIMENTACION		
<b>ACOTACIONES:</b> MTS	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA:</b> NOVIEMBRE 2007	
<b>ESCALA GRÁFICA:</b>	0 1 2 3		



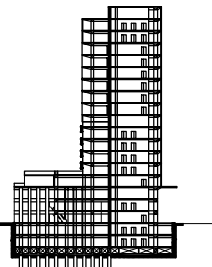
**SIMBOLOGÍA:**

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
  - N.P. NIVEL DE PRETEL
  - N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
  - N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
  - N.COL. NIVEL COLADERA
- INDICA EJE
- INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
- INDICA NIVEL EN PLANTA
- INDICA PENDIENTE DE RELLENO
- INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA

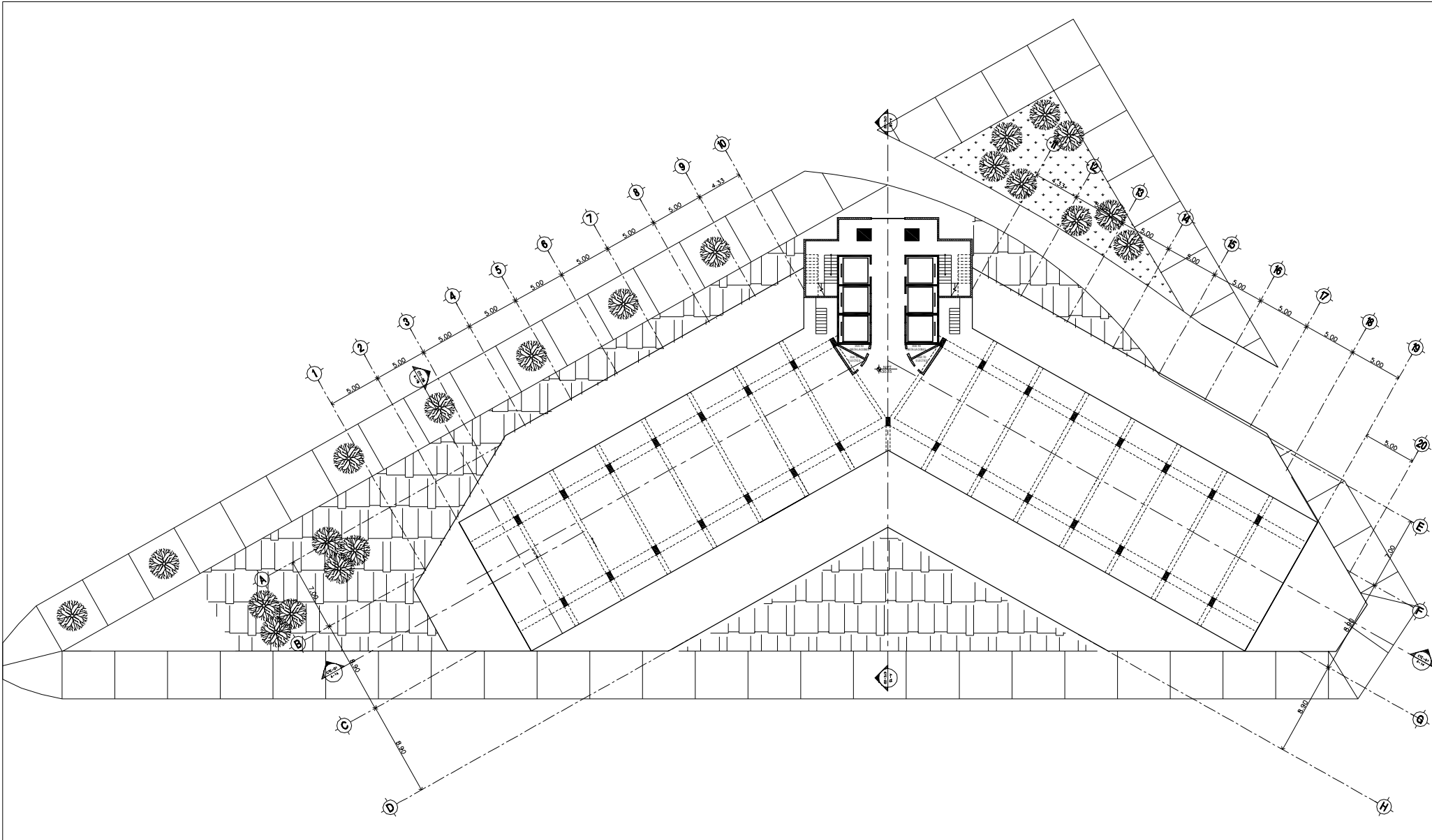
- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO



**CORTE ESQUEMÁTICO:**



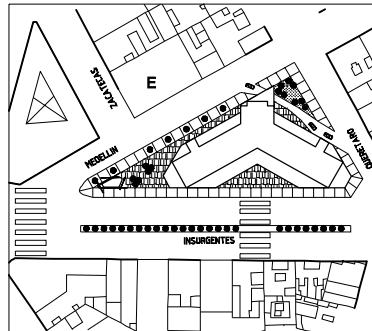
<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUAJALTEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>	<b>NIVEL: NIVEL 0.00 AL +6.70</b>	
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
	<b>E-2</b>	<b>23</b>	
<b>PLANO: ESTRUCTURAL</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO: PLANTA BAJA AL 3º NIVEL</b>		
<b>ACOTACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: NOVIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRÁFICA:</b>	0 1 2 3		



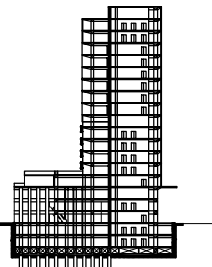
**SIMBOLOGÍA:**

- N.P.T. NIVEL PISO TERMINADO
  - N.P. NIVEL DE PRETEL
  - N.L.A.M. NIVEL LECHO ALTO MURO
  - N.L.A.A. NIVEL LECHO ALTO ARMADURA
  - N.COL. NIVEL COLADERA
- INDICA EJE
- INDICA NIVEL EN CORTE O FACHADA
- INDICA NIVEL EN PLANTA
- INDICA PENDIENTE DE RELLENO
- INDICA DIRECCIÓN DE ESCALERA / RAMPA

- INDICA CAMBIO DE NIVEL EN PISO
- INDICA VER DETALLE
- INDICA CORTE EN ESCALERA O RAMPA
- INDICA CORTE ARQUITECTÓNICO
- INDICA CORTE POR FACHADA
- INDICA MURO DE TABIQUE VIDRADO
- INDICA MURO DE CONCRETO



**CORTE ESQUEMÁTICO:**



<b>PROYECTO: REHABILITACIÓN CONDOMINIO INSURGENTES</b>			
<b>UBICACIÓN: INSURGENTES SUR #300 COLONIA ROMA DEL. CUJALTEMOC.</b>			
<b>NORTE</b>	<b>EDIFICIO: CONDOMINIO INSURGENTES</b>		
	<b>NIVEL: NIVEL 13.40 AL +53.60</b>		
	<b>CLAVE</b>	<b>PLANO No.</b>	
	<b>E-3</b>	<b>24</b>	
<b>PLANO: ESTRUCTURAL</b>			
<b>ESCALA: 1:500</b>	<b>CONTENIDO: PLANTA TIPO 4º NIVEL AL 15'</b>		
<b>ACOTACIONES: MTS</b>	<b>ARCHIVO:</b>	<b>FECHA: NOVIEMBRE 2007</b>	
<b>ESCALA GRÁFICA:</b>	0 1 2 3		

	CONCLUSION
<b>URBANA</b>	<p>Es necesario establecer propuestas y estrategias urbano arquitectónicas bien integradas a través de un plan de desarrollo que responda a un análisis previo, tomando en cuenta los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Abandono de zonas</li> <li>-Potencial y aprovechamiento de la Infraestructura</li> <li>-Crecimiento Urbano</li> <li>-Densidad de Población</li> <li>-Morfología</li> <li>-Trama vial</li> <li>- Actividades urbanas</li> <li>-Conflicos urbanos</li> </ul>
<b>POLICENTRALIDADES</b>	<p>De igual manera que se mapeo La nueva Centralidad del siglo XXI de la ciudad de México, si se realizara un mapeo por zonas de todo el D.F. se podría llegar a distribuir y duplicar actividades en todas las zonas para lograr una poli centralidad que ayudaría a erradicar o disminuir la necesidad de atravesar la ciudad diariamente para realizar diversas actividades, además de poner énfasis en los medios de transporte público para que el automóvil no sea una necesidad, lo cual mejoraría en el aspecto vial y de transportación, dando una mejor calidad de vida urbana.</p>
<b>FRANJA VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN – GLORIETA INSURGENTES</b>	<p>Con la detección de los nodos y las actividades que se pueden realizar en cada uno de ellos aplicando una adecuada normatividad y enfatizando la fusión de predios, estacionamiento, medios de transporte, y actividad peatonal; se pueden ligar los nodos entre si por medio de conectores con actividades, espacios atractores y recorridos peatonales, para provocar que la actividad en la zona se distribuya a lo largo de la franja Viaducto Miguel Alemán – Glorieta Insurgentes y no se centralice en solo uno o dos puntos, aumentando la plusvalía de la zona y mejorando la imagen urbana.</p>
<b>NODO YUCATÁN</b>	<p>Puede funcionar como un detonador para la zona e incluso a nivel urbano pues estas intenciones se pueden replicar en puntos clave de la ciudad con sus respectivas características, lo cual podría contribuir a una distribución de actividades más uniforme en la ciudad.</p>





## RECURSOS ELECTRONICOS CONSULTADOS

### BIBLIOGRAFÍA

<http://catalogue.horse21.com.es/germany+hotels/berlin+hotels/ibis+berlin+potsdamerplatz>

<http://www.cuauhtemoc.df.gob.mx/>

<http://defecito.com/2006/07/17/canada/>

<http://defecito.com/uploads/2006/07/canada.jpg>

<http://es.wikipedia.org/wiki/Arquitectura>

[http://es.wikipedia.org/wiki/Imagen:Shibuya\\_tokyo.jpg](http://es.wikipedia.org/wiki/Imagen:Shibuya_tokyo.jpg)

[http://es.wikipedia.org/wiki/Potsdamer\\_Platz](http://es.wikipedia.org/wiki/Potsdamer_Platz)

<http://es.wikipedia.org/wiki/Protocolo>

[http://es.wikipedia.org/wiki/P%C3%A1del#Dimensiones\\_de\\_la\\_pista](http://es.wikipedia.org/wiki/P%C3%A1del#Dimensiones_de_la_pista)

<http://es.wikipedia.org/wiki/Shibuya>

<http://photoblog.parella.com/?p=265>

<http://www.seduvi.df.gob.mx/>

<http://www.df.gob.mx/>

<http://www.df.gob.mx/leyes/normatividad.html?materia=1&apartado=13&disp=717>

<http://www.google.com.mx/search?hl=es&q=arquitectura&btnG=Buscar+con+Google&meta=>

<http://www.multicitymonthly.com/Feature.aspx?FID=55&L=s>

<http://defecito.com/2006/01/23/evento-104-anos-de-la-colonia-roma/>

<http://www.coloniacondesa.com.mx/historia.html>

Marisol Flores García. "Guía de recorridos urbanos den lan colonia hipodromo".  
Universidad Iberoamericana. Pag. 206

