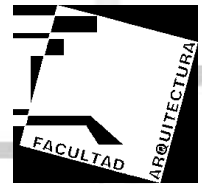


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Mayo 2009



TIENDA-CORPORATIVO IKEA

Periférico Sur No.950 Col. Magdalena Contreras

Tesis que para obtener el título de Arquitecta presenta:

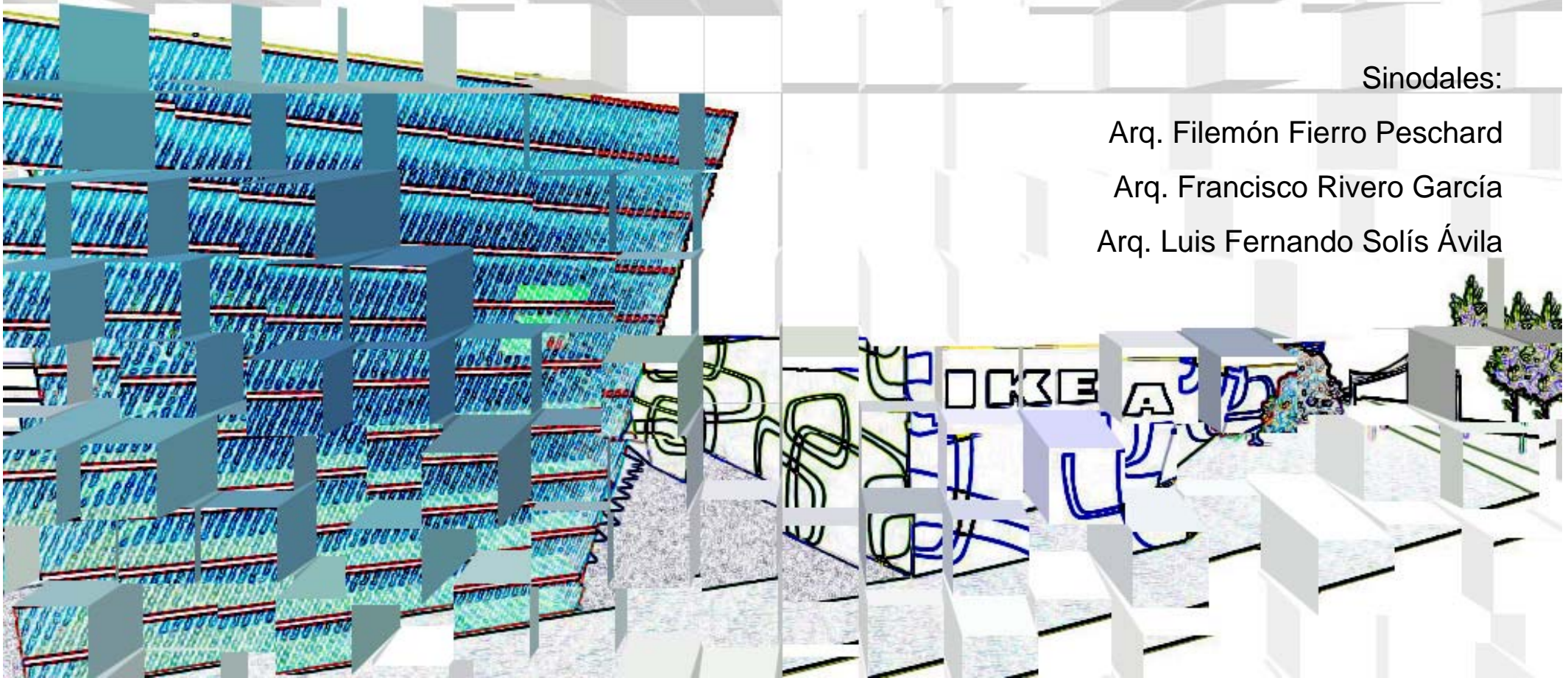
Illeana Moctezuma Camelo

Sinodales:

Arq. Filemón Fierro Peschard

Arq. Francisco Rivero García

Arq. Luis Fernando Solís Ávila





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.

Introducción	1
Prólogo	2
Historia	3
Fundamentación	8
Investigación Formal	10
Programa Arquitectónico	12
Planteamiento Arquitectónico	13
Proyecto ejecutivo	24
Factibilidad financiera	52
Conclusiones	58
Bibliografía	59

La presente tesis expone el proyecto propuesto para la Tienda y Corporativo IKEA en la Ciudad de México. El proyecto se encuentra ubicado en el No. 950 de Periférico Sur C.P. 01110 en la delegación Álvaro Obregón.

En una primera etapa se realizó la visita e investigación del terreno y de la zona, en la segunda etapa se generó el proyecto arquitectónico, Y en la tercera etapa, se desarrolló el proyecto ejecutivo correspondiente a la Tienda.

IKEA es una empresa sueca dedicada a hacer muebles y productos diseñados por la misma compañía. Estos muebles se venden desarmados con la finalidad de abaratar los costos.

Actualmente IKEA vende principalmente en Europa (Alemania, Inglaterra, Francia, Suecia), aunque también tiene tiendas en Estados Unidos.

Se presentaron planos arquitectónicos, planos ejecutivos y renders.

Objetivos Generales

La presente tesis expone el proyecto para una tienda y corporativo IKEA en la Ciudad de México.

Se logra un diseño contemporáneo, apoyado en formas no regulares con la finalidad de atraer al público desde el lugar donde se encuentre, creando también un ícono visual para la Ciudad.

Objetivos Particulares

Se pretende que el cliente se sienta en un ambiente contemporáneo y seguro en el que pueda comprar con tranquilidad, en el cual el diseño sea el vehículo para satisfacer al cliente.

IKEA es una empresa sueca multinacional diseñada, organizada y dedicada a la venta minorista de muebles y objetos para el hogar y decoración, a bajo precio y diseño contemporáneo, perteneciendo dicha empresa a un directorio en los Países Bajos, bajo el control de la familia Kamprad.

La palabra IKEA está formada por las iniciales de su fundador Ingvar Kamprad (I.K.) más la primera letra de Elmtaryd y Agunnaryd, que son la granja y la aldea donde creció, respectivamente. Fundada en el año 1943 en la provincia de Småland, Suecia.

En 1943, Ingvar Kamprad -un joven granjero sueco- comenzó un negocio de venta de artículos por correo en una aldea del sur de Suecia. La idea inicial era vender artículos que cubrieran diversas necesidades, a precios accesibles principalmente. Y de esta manera fue como comenzó con la venta de bolígrafos, billeteras, marcos, relojes, joyería y medias de nylon.



IKEA 1943



IKEA en monorriel Japón 2008

IKEA, guiada por Ingvar Kamprad, reformuló el modelo de fabricación y comercialización de muebles de manera tal que la mayoría de los productos que vende son desarmables; pueden almacenarse y transportarse en embalajes planos y uniformes, con el fin de abaratar los costos de empaque y transportación y por ende el precio al consumidor.

La compañía idea y diseña sus propios muebles y productos, los cuales son fabricados por más de 1.500 proveedores en más de 50 países. En IKEA se esfuerzan en mantener los precios lo más bajos posible para que sean accesibles a la mayoría de las personas. El proceso de diseño en IKEA tiene como objetivo crear un impacto mínimo en el medio ambiente y que en su producción, los proveedores garanticen las mejores condiciones laborales.

En Europa IKEA se considera como una de las principales empresas en fabricación de muebles. En la actualidad cuenta con 250 tiendas en 34 países y emplea a 104 000 trabajadores en 44 países. Es de esta manera que la empresa es considerada un ícono del diseño contemporáneo y una de las más prestigiosas e innovadoras. Su exitoso modelo es caso de estudio en las Escuelas de negocios europeas.



Ingvar Kamprad



IKEA Granada



Showroom



Bodega

Su línea de productos pretende cubrir todas las necesidades del hogar considerando las distintas edades. Ofrece a un precio relativamente bajo, muebles de calidad, funcionales y de innovador diseño a un precio, afirmando no renunciar al compromiso y responsabilidad social con el medio ambiente, los procesos de producción (como la prohibición del trabajo infantil en sus productos) y la administración (afirma manejar una política de equidad entre empleados, otorgando a hombres y mujeres un mismo salario sin distinción a quienes tienen el mismo cargo). Este enfoque ecologista y progresista forma parte de su estrategia de mercadotecnia y su imagen de marca y su exitosa carrera comercial.

Las franquicias le han permitido crecer a bajo costo -22 tiendas son administradas bajo este concepto- pero han requerido de un mayor control.

Sus mayores mercados son Alemania (20% de las ventas), Inglaterra (12%), Estados Unidos (11%), Francia (9%) y Suecia (8%), a quienes también realiza ventas por correo o por Internet.



Showroom



Bodega



Showroom

Los nombres de los productos obedecen a la etimología básicamente sueca, danesa, finlandesa o noruega, atendiendo a los orígenes nórdicos de IKEA, aunque también esporádicamente se han dado casos de nombres en español como "FIESTA" y otros idiomas de Europa, continente de inspiración para IKEA, cuyo principal lema es la mentalidad abierta europea, alejándose así de la mentalidad del continente americano.

En la mayoría de las tiendas IKEA se encuentra un restaurante que ofrece el típico plato sueco köttbullar y otros con carácter escandinavo. También existe en las tiendas fuera de Suecia una sección de venta de alimentos con productos típicos suecos, como knäckebröd, kaviar y arenque en salazón.



Bodega



Showroom



Köttbullar

También las tiendas ofrecen un salón organizado y supervisado para juegos infantiles, permitiendo a los padres comprar con tranquilidad. Los conceptos de Ingvar Kamprad, están siempre orientados para conformar al núcleo familiar y realizar compras con comodidad.

Kamprad ideó la manera de tener utilidad con los artículos discontinuados o levemente dañados, abriendo en algunas de sus tiendas, una sección ofreciendo estos productos a precios muy bajos. Dicha sección, mayoritariamente se encuentra ubicada cerca de la puerta de salida.

El estilo de compra consiste en recorrer las galerías de exhibición, donde se puede observar y en algunos casos probar los productos, los cuales están identificados con un nombre, un código y su lugar en la bodega. Una vez decidida la compra, el cliente se dirige a la bodega donde busca personalmente el producto, el cual viene desarmado y embalado según las normas de IKEA, y lo transporta en un carro especialmente dispuesto, hasta la caja.



Bodega



Parada de autobús Estambul



IKEA en los autobuses.

Debido a la gran y desmesurada construcción de viviendas en la Ciudad de México, considero que una tienda y corporativo IKEA sería útil en muchos aspectos.

El primero, el económico, es importante que México tenga una tienda que ofrezca objetos de alto nivel de diseño a precios accesibles para la mayoría de la población.

Para IKEA será una gran oportunidad darse a conocer en México por ser éste su país de conexión con Centroamérica y Sudamérica, que como a nuestro país les vendría muy bien tener una tienda de tal calidad. Y tener la oportunidad de la generación de muchos empleos, tanto para la manufactura de los muebles y objetos, así como a los proveedores y empleados.

IKEA es una tienda dirigida hacia la clase media alta, por lo que la ubicación del terreno propuesto es la más adecuada, ya que se encuentra en un punto al que todas las personas pueden ir. A sus alrededores se encuentran zonas habitacionales, hospitales, hoteles, restaurantes. Todo esto le da a las miles de personas que habitan estos lugares la oportunidad de tener una IKEA.

A demás por estar sobre Periférico Sur y Picacho Ajusco, la tienda y el corporativo se hacen aún más accesibles para las personas, además de invitar a la gente de negocios a poner ahí sus oficinas, y serviría para los extranjeros que quieran tener una junta de negocios en México, puedan tener una opción fácil para concluirlos.

En el aspecto de diseño, IKEA es una de las empresas más reconocidas alrededor del mundo cambiando la forma en que la gente vive su espacio, poniendo al alcance de casi todos un gran diseño.

A demás se cuenta con un estacionamiento para 2000 carros, lo cual es suficiente para las personas que visiten la tienda, para los que vayan al corporativo, y queda un porcentaje para las personas que vayan a algún lugar cerca, y que no tengan dónde dejar el coche.

“Un buen diseño puede hacer que cada día sea mejor.” IKEA



Localización

Periférico Sur No. 950
Delegación Álvaro Obregón
México, D.F.

Edafología y uso de suelo

Zona Lomas I; HM-8-30

Clima y topografía

Templado entre 8 y 26°C; Terreno plano.

Superficie

51413 m²

A sus alrededores se encuentra el Hospital Ángeles del Pedregal, el Hospital de PEMEX, el Hotel Camino Real, TV Azteca, el Colegio Sagrado Corazón y la Plaza Sta. Teresa, entre otros comercios y zonas habitacionales.



Terreno



Educación



Salud



Comercio



Vivienda media-alta



La permeabilidad se refiere a la accesibilidad al terreno tomando en cuenta las circulaciones.

Este terreno está muy bien ubicado ya que se encuentra en un nodo de circulaciones importantes. Periférico Sur, como circulación principal, y calles secundarias muy conocidas como Picacho Ajusco y Camino a Sta. Teresa.

Es una zona muy transitada tanto por vehículos particulares, como por transporte público, que transita por las zonas habitacionales, hospitales, y comercio que hay a los alrededores. Por esta razón la ubicación es bastante atractiva para el comercio y oficinas.

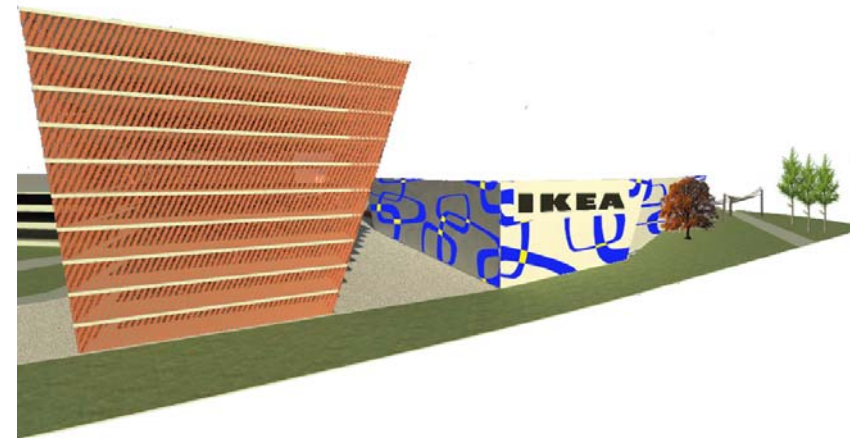
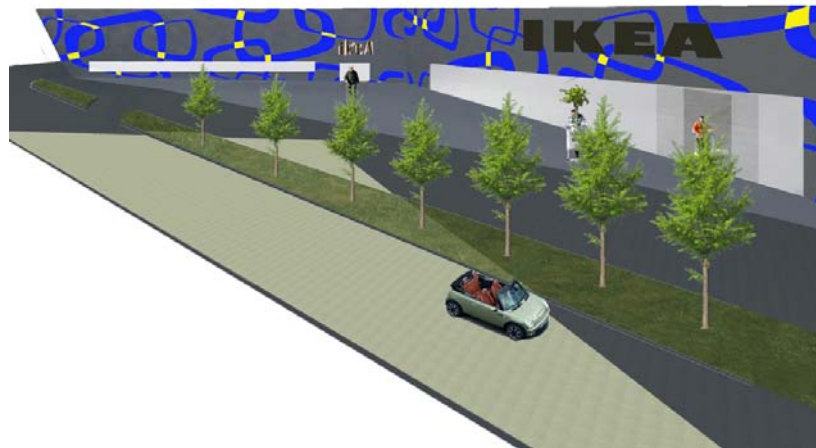
Bodega		10721m ²
Exhibición		14115m ²
Administración		307m ²
Baños hombres (2)	14m ² c/u	28m ²
Baños mujeres (2)	14m ² c/u	28m ²
Baños discapacitados (4)	3.4m ² c/u	13.6m ²
Vestíbulo principal		443m ²
Cuarto de máquinas		630m ²
Área de carga y descarga		680m ²
Restaurante		3275m ²

Por encontrarse el terreno en una Avenida tan circulada como es Periférico, el diseño de la tienda debe ser contemporáneo y responder a las necesidades visuales que se demanda.

La tienda y el corporativo se encuentran alineados sobre Av. Periférico. Para resolver el trazo del conjunto, decidí hacer una retícula a partir de la poligonal del terreno, aprovechando los mejores ángulos visuales desde la calle.

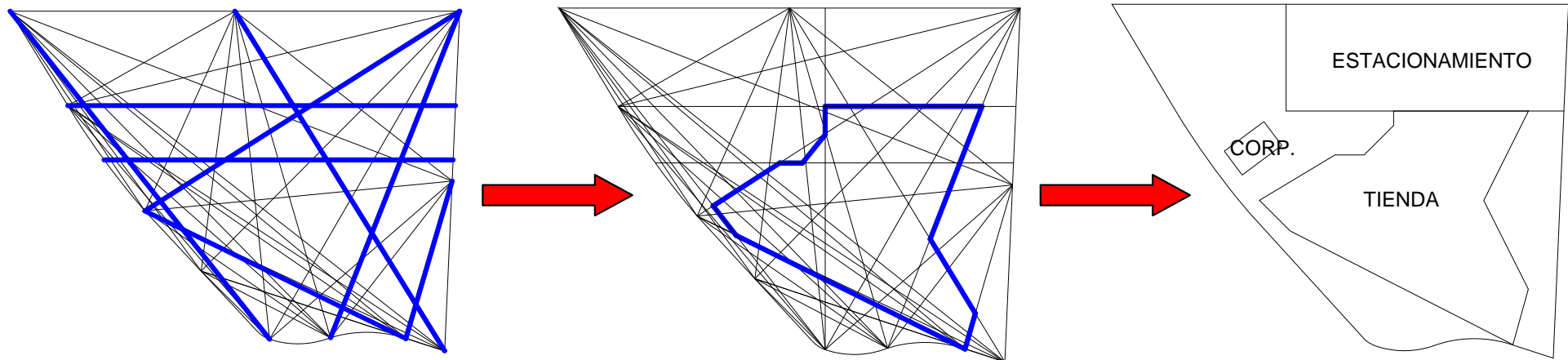
Para lograr que la torre del corporativo sea un ícono visual sobre Periférico, está ubicada en el lado noroeste del terreno para que sea visible tanto para los que bajan del segundo piso, como para los peatones y para los vehículos que circulan del otro lado de Periférico.

La torre del corporativo complementa al edificio de la tienda tanto en forma como en color, logrando una individualidad entre cada edificio y su función, logrando cada uno ser parte integral del otro.



La retícula la hice a partir de los nodos que se generan de la poligonal del terreno, para así aprovechar las visuales naturales que se forman desde la calle, además logrando que las fachadas de la tienda tengan el mayor ángulo visual posible.

De esta forma se aprovecha tanto la fachada que da a Periférico, como la que da a la Av. Picacho, creando sobre esta última una vestibulación para la salida de la tienda y para la entrada al restaurante. Sobre Periférico se crea la visual para los dos sentidos de la Avenida, dándole mayor jerarquía a la torre del corporativo que será en forma favorable, un ícono para la Cd. de México.



Una parte muy importante del diseño era tratar de atraer a las nuevas generaciones que serán los principales consumidores del futuro.

El concepto de diseño era crear un conjunto lo suficientemente atractivo y original para que compita con las mejores tiendas existentes en la Ciudad de México. A partir de esto IKEA podrá ser reconocida en todo México y tendrá las herramientas para entrar a América Latina con más fuerza.

Se crea una fachada con mucho movimiento en donde los principales materiales son aluminio, acero, cristal y concreto.





Dentro de la tienda se procura tener mucha flexibilidad en el espacio, para que en un futuro se pueda reconfigurar la tienda de acuerdo a las necesidades que vayan surgiendo.

Se hace una diferenciación de piso en las circulaciones a través del cambio de material.

Se busca tener en su mayoría materiales reflejantes, que ayuden a difuminar la luz para tener mayor claridad al revisar los productos.

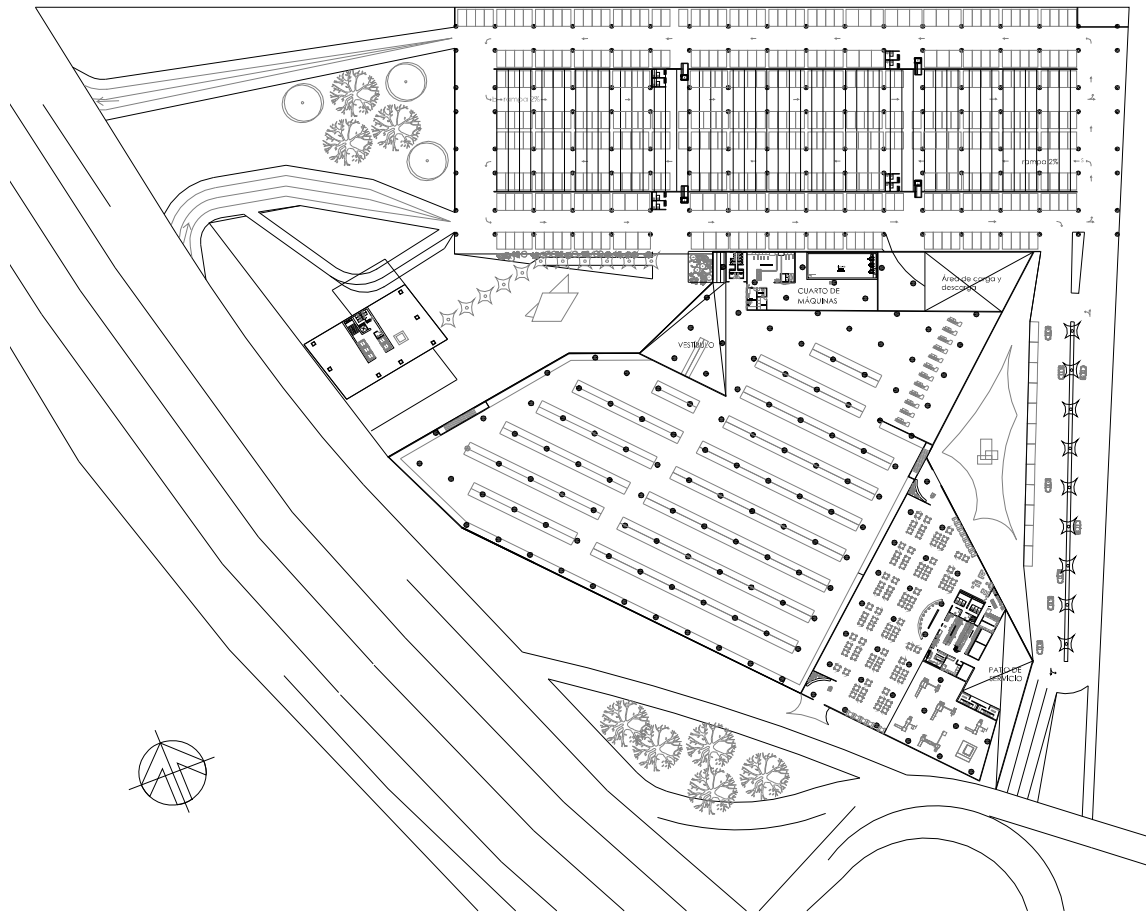


El restaurante es un espacio de integración entre las culturas suecas y mexicanas actuales, desde el punto de vista estético.

El espacio es de extraordinaria simplicidad y elegancia, donde no existen referencias directas a las culturas mencionadas sino alusiones sutiles a la atmósfera de estos países.

Es una combinación entre lo rústico y la contemporaneidad y cotidianeidad con la que vivimos hoy; por eso, entre los materiales se consideró madera, cristal serigrafiado, metal, muros con gráficos y mármol.

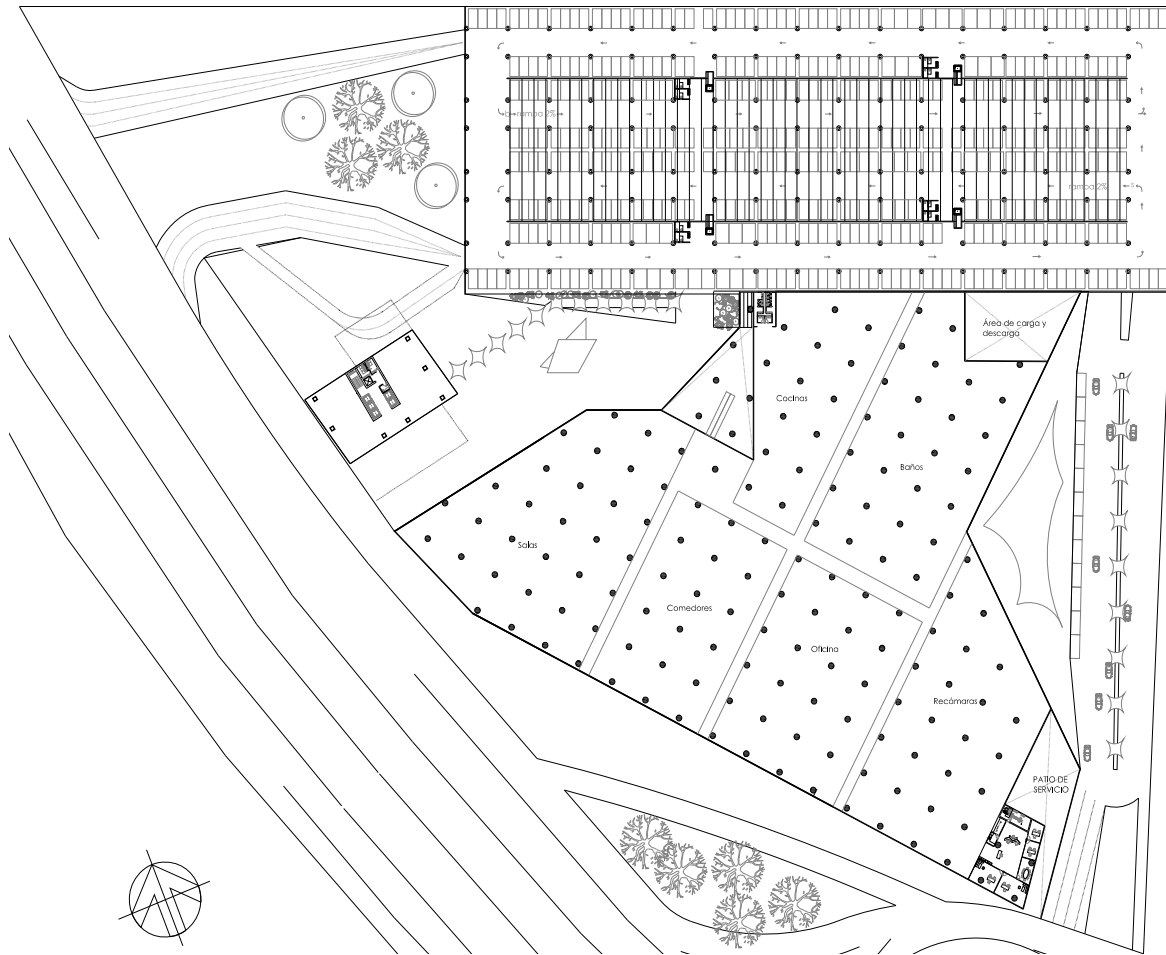
La madera se utilizó para enfatizar la zona del comensal, eligiendo mármol tasso para el piso en general y en el área de la barra se prefirió el cristal serigrafiado.



PLANTA BAJA

En planta baja, el edificio se divide en tres partes. La primera es la bodega de la tienda, en donde la gente encontrará los carros para efectuar sus compras. Esta zona ocupa la mayor parte de la superficie del edificio, aprovechando también las fachadas principales. La segunda zona es el área de servicios, en donde se encuentran los sanitarios, el cuarto de máquinas y la zona de carga y descarga. Se cuidó que estos espacios estuvieran ubicados en el lugar menos redituable. Por último el restaurante, que tiene dos accesos, uno en la fachada de Periférico, para los que llegan por el motor lobby y otra por la plaza de salida para los que van después de haber comprado o visitado la tienda, y para los que se vienen del estacionamiento.

El acceso a la tienda es por la gran plaza envuelta por el corporativo, el estacionamiento y la tienda, logrando enfatizar la entrada gracias a la poligonal del edificio.

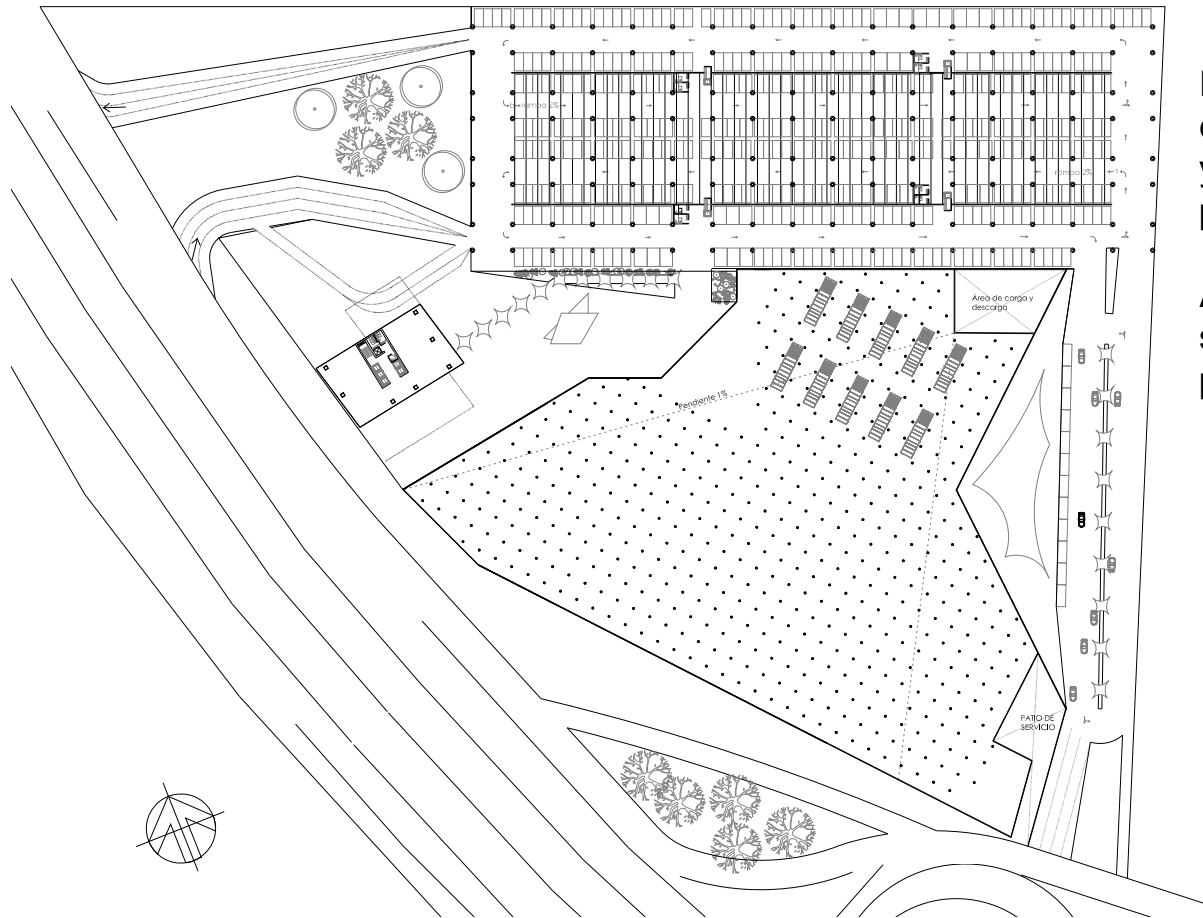


PLANTA ALTA

En la planta alta se encuentra el showroom de los productos IKEA, y las oficinas administrativas que controlan todo el edificio.

La exposición parte desde un vestíbulo en donde se diferencian las circulaciones que te guían hacia diferentes zonas de acuerdo al mobiliario que se expone en cada una de ellas, y al final de la exposición se encuentra la administración.

Se crea un recorrido lineal en el que tienes varias opciones para visitar las zonas el showroom, teniendo circulaciones muy limpias en donde no haya grandes obstáculos para terminar la visita.



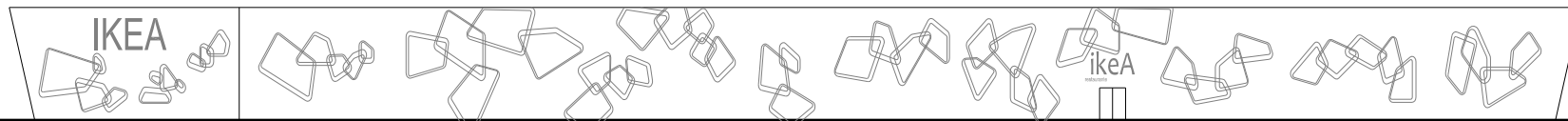
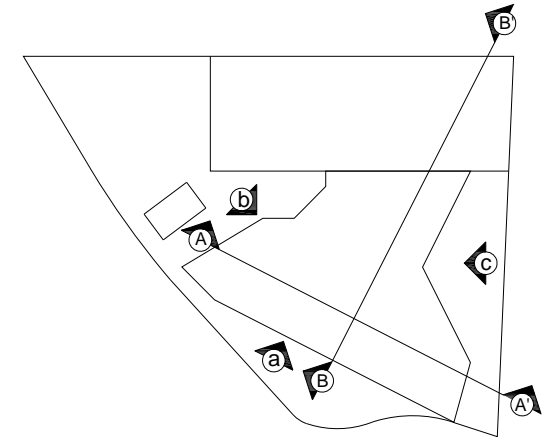
En la planta de la azotea se encuentra ubicado el equipo que compone el aire acondicionado, ya que éste necesita aire del exterior para poder trabajar adecuadamente.

Además se pueden apreciar en la planta el sistema de iluminación natural utilizado en el proyecto, a base de solatube.

La propuesta de las fachadas es un diseño dinámico y divertido que se integra con el entorno urbano, y que al mismo tiempo, propone un ambiente de actualidad.

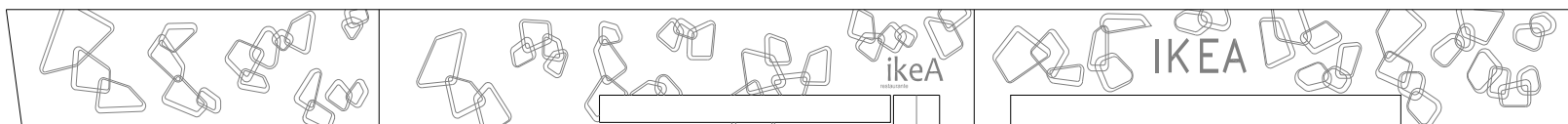
La fachada está fabricada a base de muros de aluminio anodizado, con un grabado de formas irregulares intersectadas entre sí, combinando los colores de IKEA (azul para el cuerpo del dibujo y amarillo para las intersecciones).

Se pensó idóneamente que la puerta principal, la puerta de salida, así como las del restaurante sean de cristal templado de 9mm. Las puertas de salidas de emergencia tienen terminado en aluminio anodizado como la fachada con la finalidad de que se camuflajee.

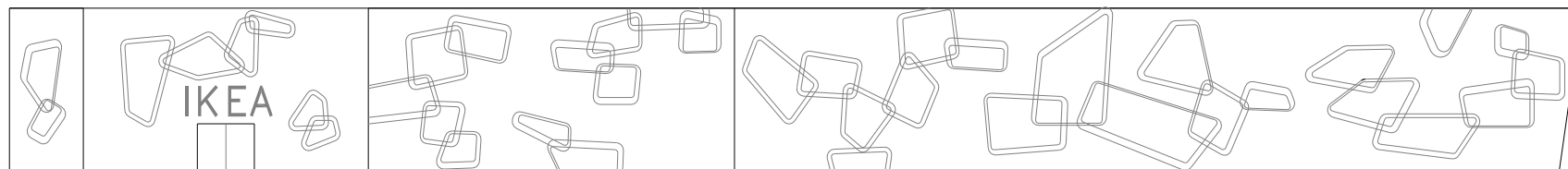


FACHADA "a"

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

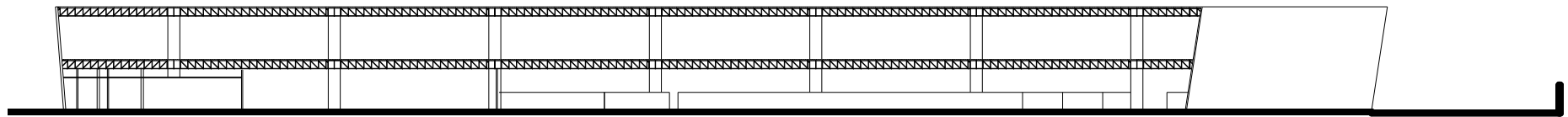


FACHADA "b"

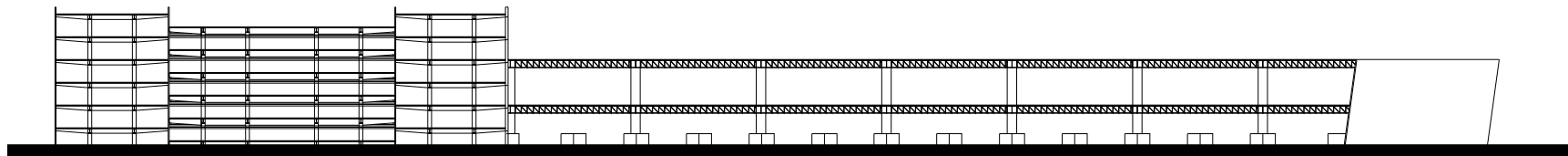


FACHADA "c"

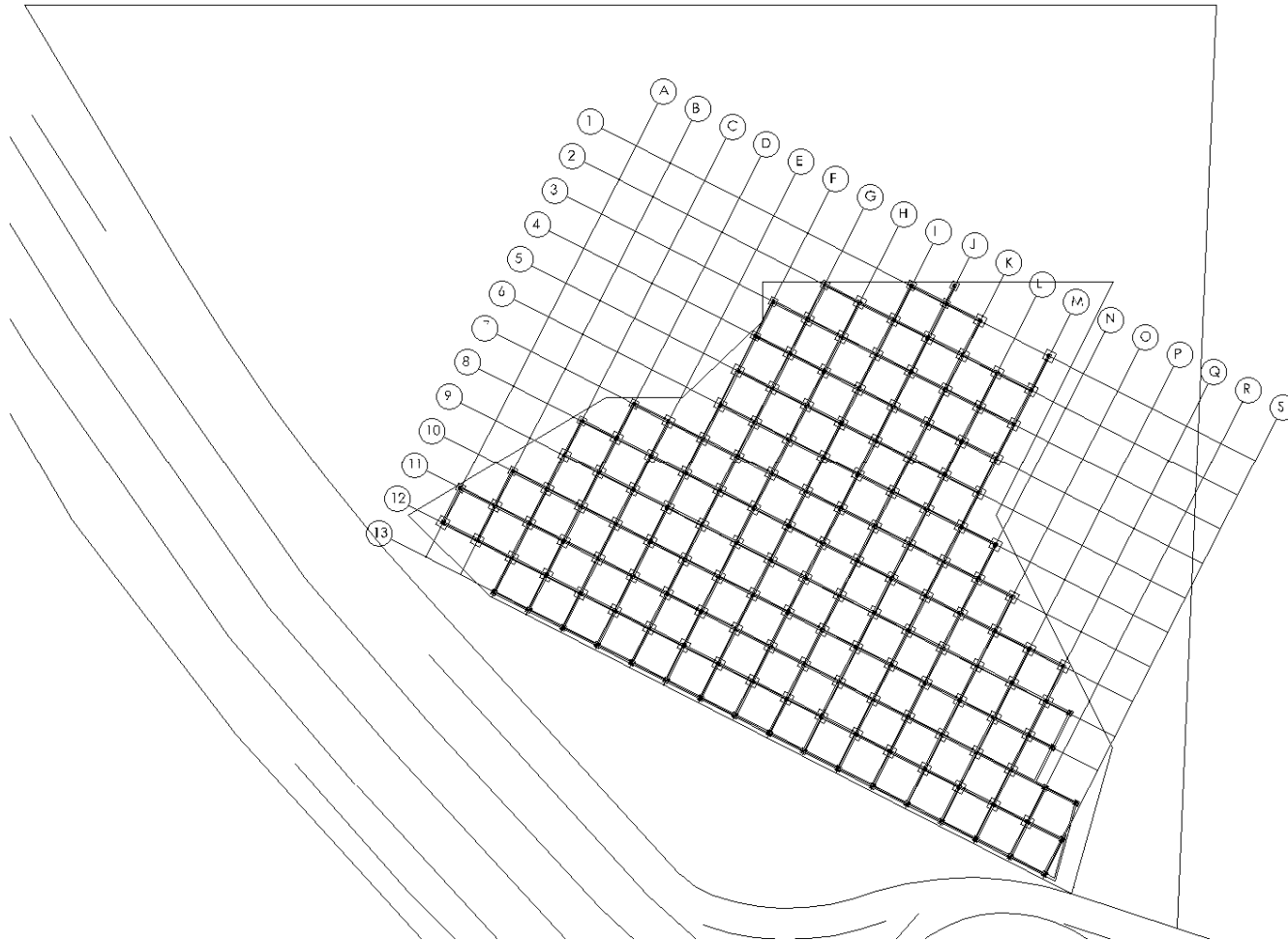
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA



CORTE "A-A"



CORTE "B-B"



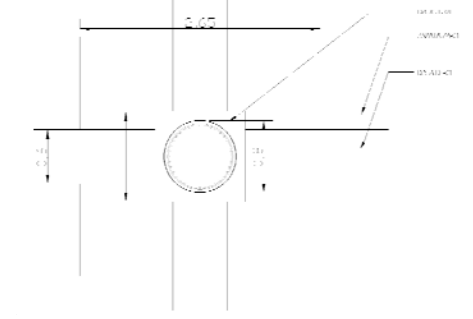
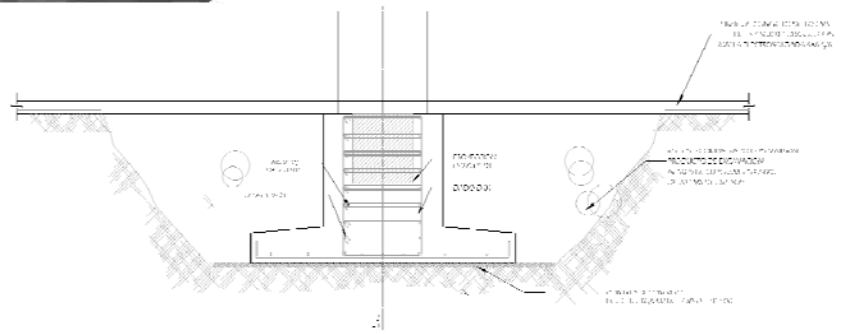
CIMENTACIÓN

La cimentación es a base de zapatas aisladas de concreto armado. Esto se determinó gracias al estudio del tipo de terreno y a la resistencia del mismo.

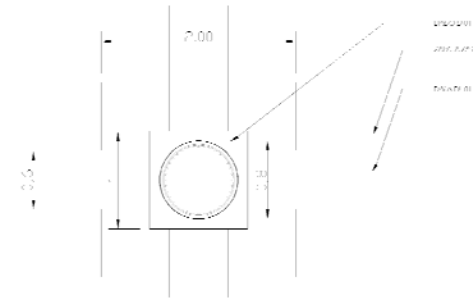
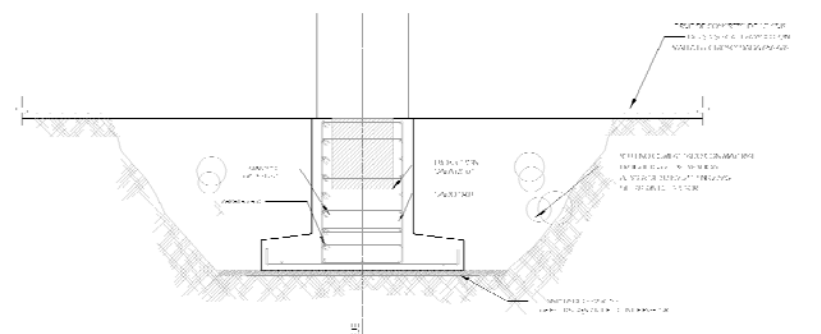
Hay distintos tamaños de zapatas resultantes del cálculo de bajada de cargas y de la resistencia del terreno.

PROYECTO EJECUTIVO

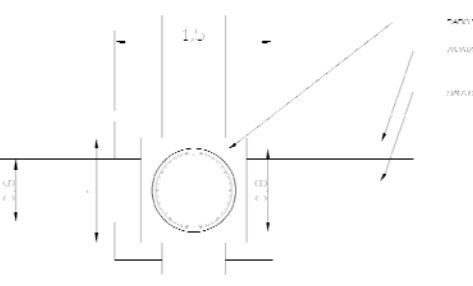
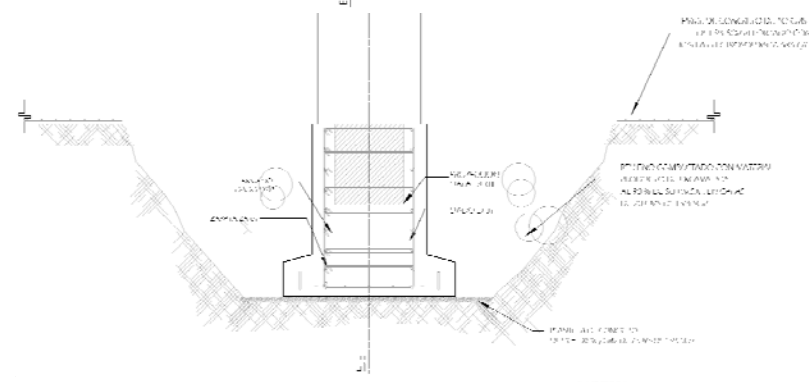
PLANOS ESTRUCTURALES



ZAPATA 1



ZAPATA 2



ZAPATA 3

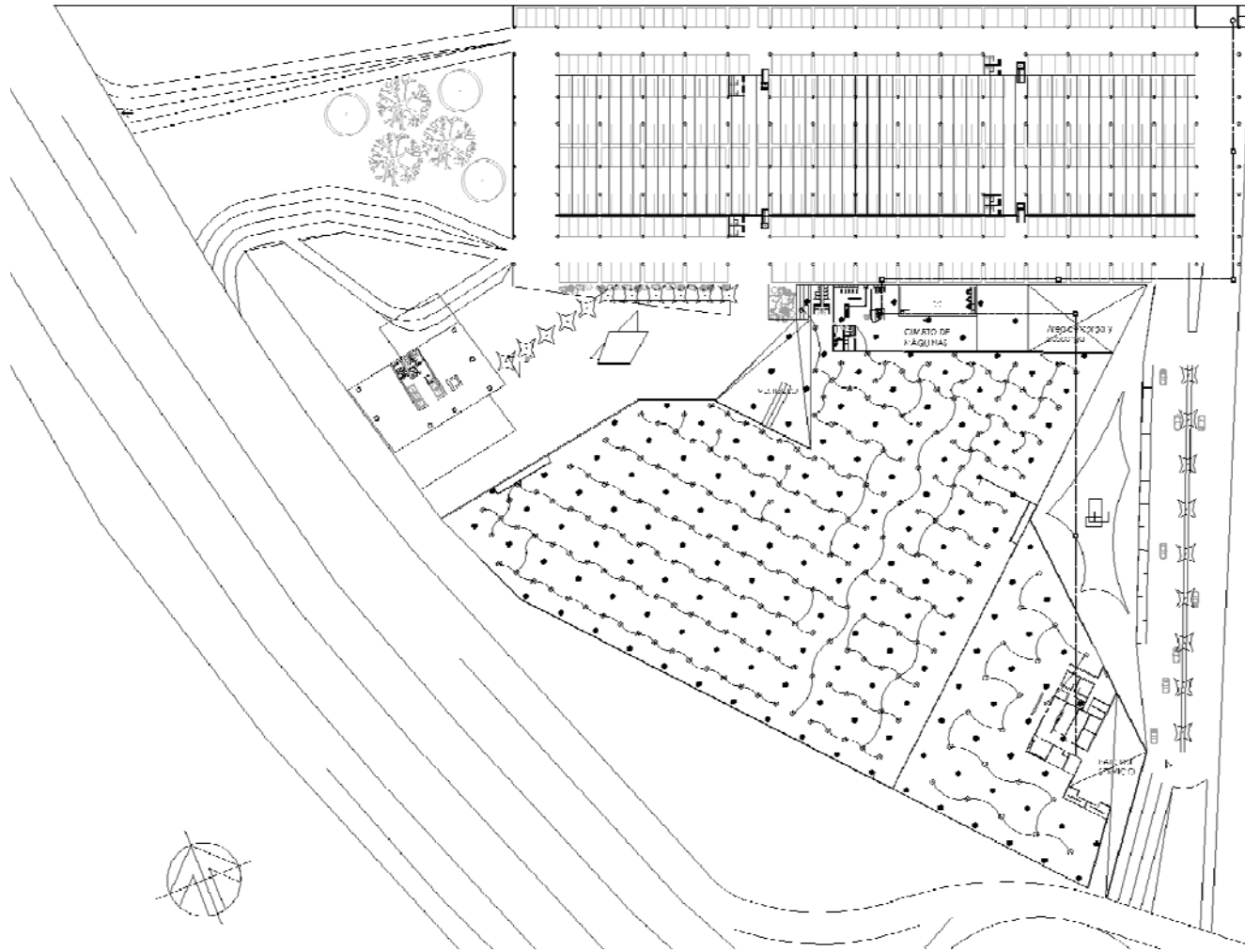


ESTRUCTURA P.B.

La estructura del edificio la resolví con un sistema de columnas de concreto armado que parten desde el eje de la fachada principal unidas por armadura de acero y losacero. Decidí que este era el mejor sistema porque los claros son de 10m y por la carga provocada por los muebles que se requiere la tienda y los acabados que se proponen. A demás se necesitaba una planta libre con claros razonables para las distintas distribuciones que se proponen y se propondrán para los anaqueles y para que visualmente no esté tan cerrada.

ESTRUCTURA P.A.



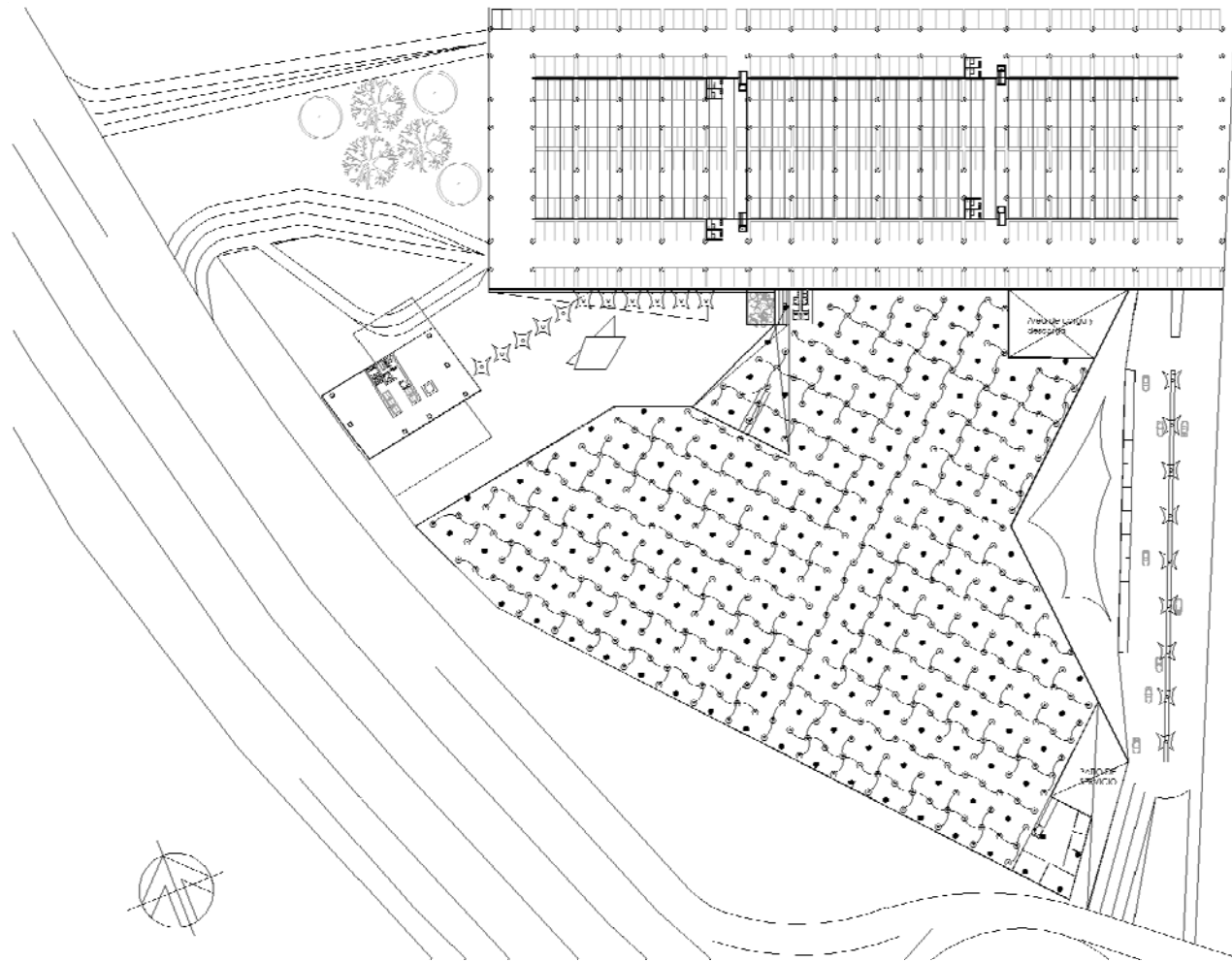


INSTALACIÓN ELÉCTRICA P.B.

La instalación eléctrica inicia desde la acometida a alta tensión, para pasar a la subestación eléctrica, ubicada en el cuarto de máquinas (en el área de servicios), en donde se ramificará en varios tableros generales que serán ubicados en el mismo lugar y que controlan estratégicamente la iluminación y corriente eléctrica de toda la tienda.

Los tableros se encuentran ubicados en el cuarto de máquinas para evitar que gente extraña al mantenimiento del edificio tenga acceso a ellos y evitar accidentes.

El restaurante tiene su propio tablero que controla la iluminación del mismo.



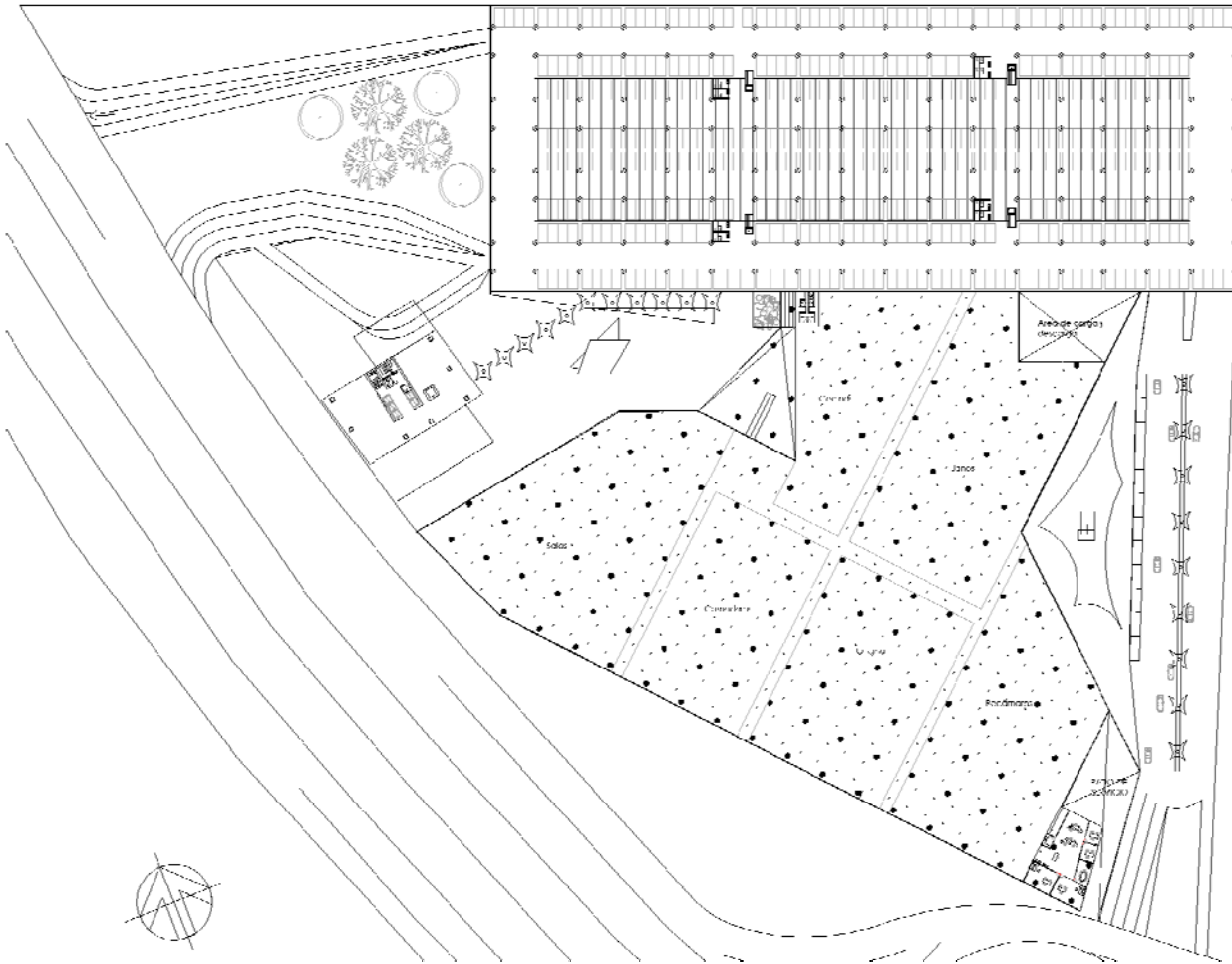
INSTALACIÓN ELÉCTRICA P.A.

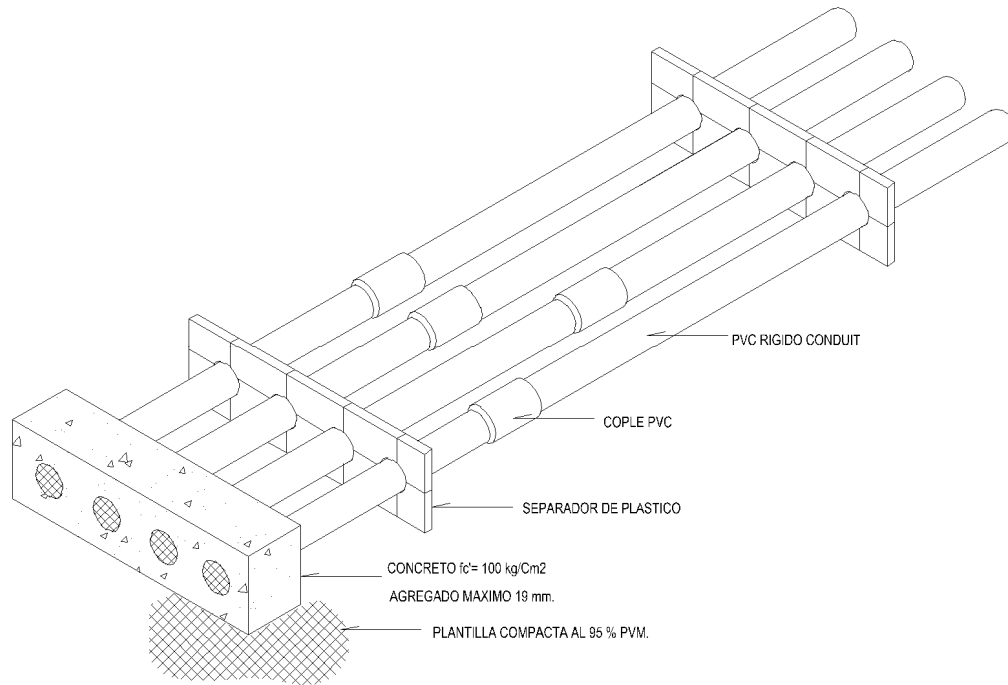
La instalación eléctrica en planta alta también es referida a los tableros que se encuentran en el cuarto de máquinas.

**ILUMINACIÓN NATURAL P.A.
POR MEDIO DE SOLATUBE**

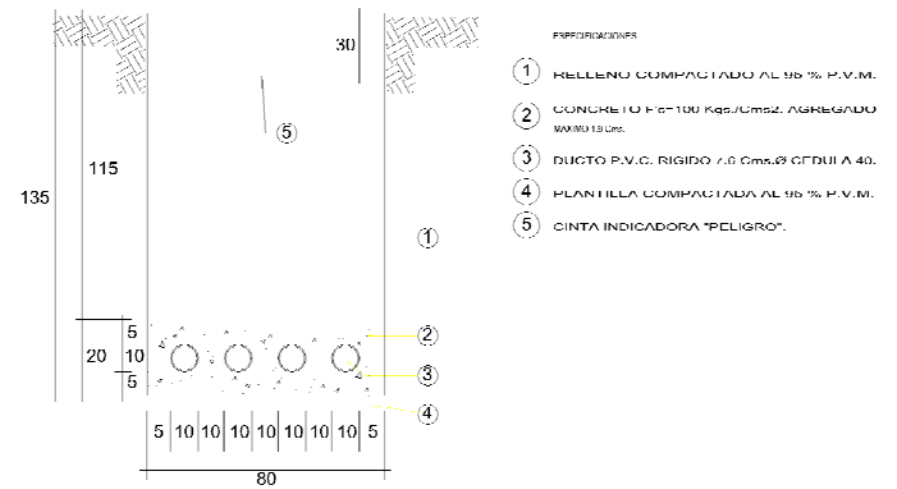
Solatube es un sistema de domos tubulares que funciona mediante reflejos de luz solar a través de tubos altamente reflectivos, los cuales concentran y multiplican los rayos de luz para proyectarlos al espacio interior.

Este sistema, trabaja desde el amanecer hasta la puesta del sol gracias a que capta la luz que no se encuentra en la trayectoria directa del domo y la redirige a través del tubo.



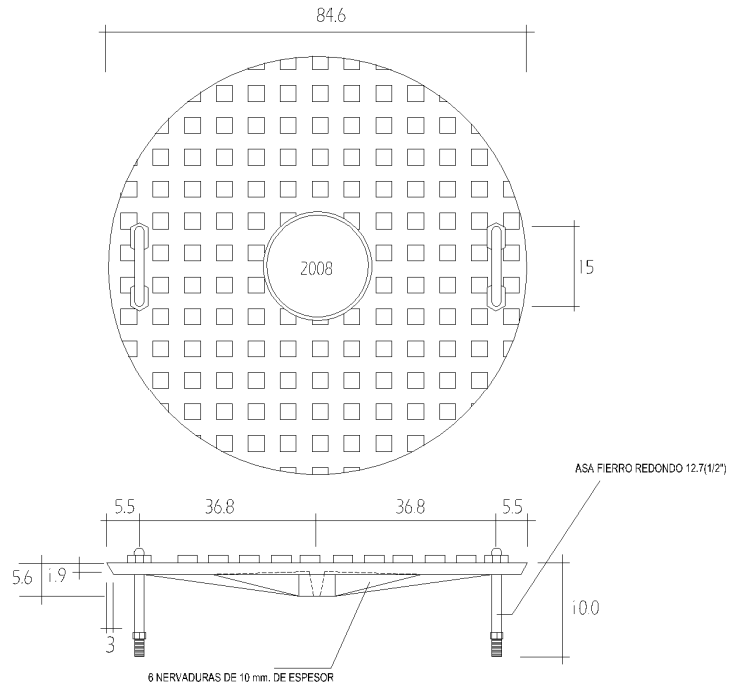


DETALLE DE INSTALACIÓN DE DUCTOS



DETALLE DE CEPA EN MEDIA TENSIÓN

TAPA 84 DE FIERRO FUNDIDO.



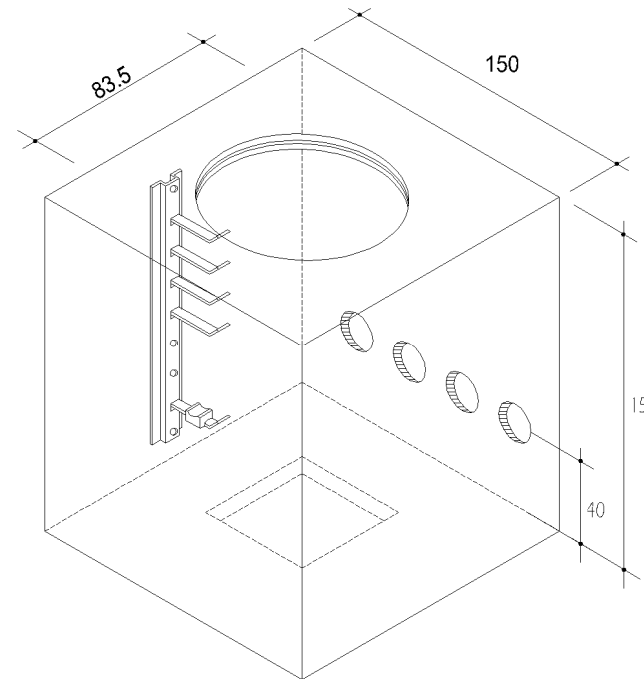
ACOTACIONES EN Cms.

MATERIAL: FIERRO FUNDIDO GRADO.

PESO : MINIMO CALCULADO 73 Kg.

DIBUJO : ANTIDERRAPANTE REALIZADO 4 mm. CON CUADROS DE 30 x 30 mm.

DETALLE DE TAPA



ESPECIFICACIONES

MEDIDAS EN CENTIMETROS.

CONCRETO DE $F_c=200$ Kg/Cm².

AGREGADO MAXIMO 1.9 Cms. (3/4")

VARILLA CORRUGADA 0.95 Cms.Ø (3/8")

A CADA 15 Cms. EN AMBOS SENTIDOS.

CIMBRA EN AMBOS LADOS.

CANTOS Y ARISTAS BOLEADOS.

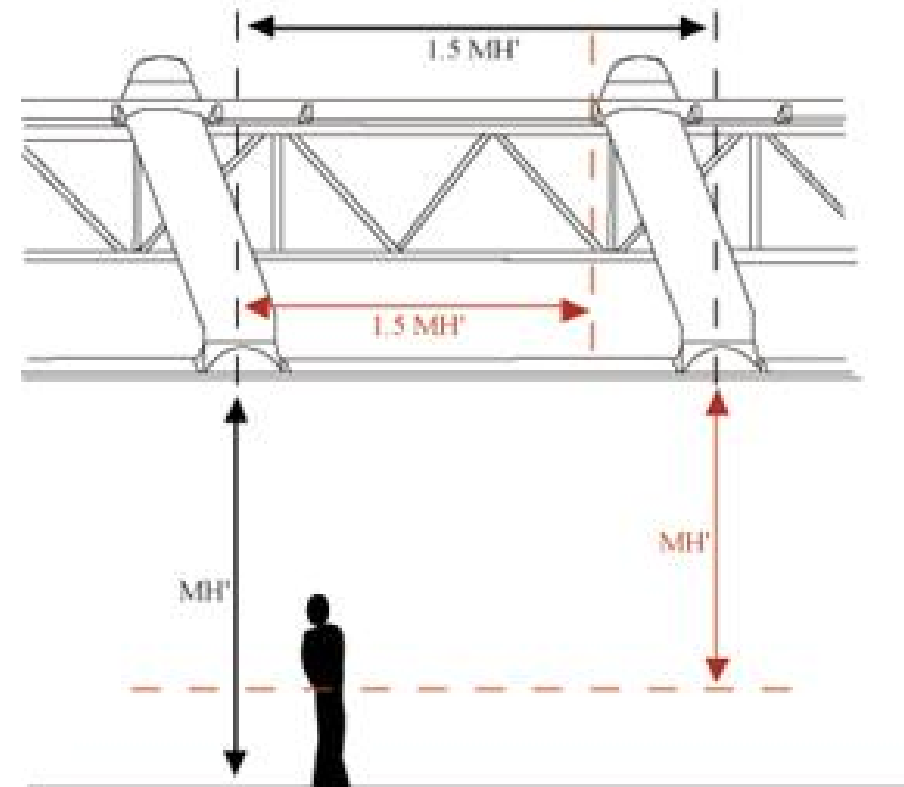
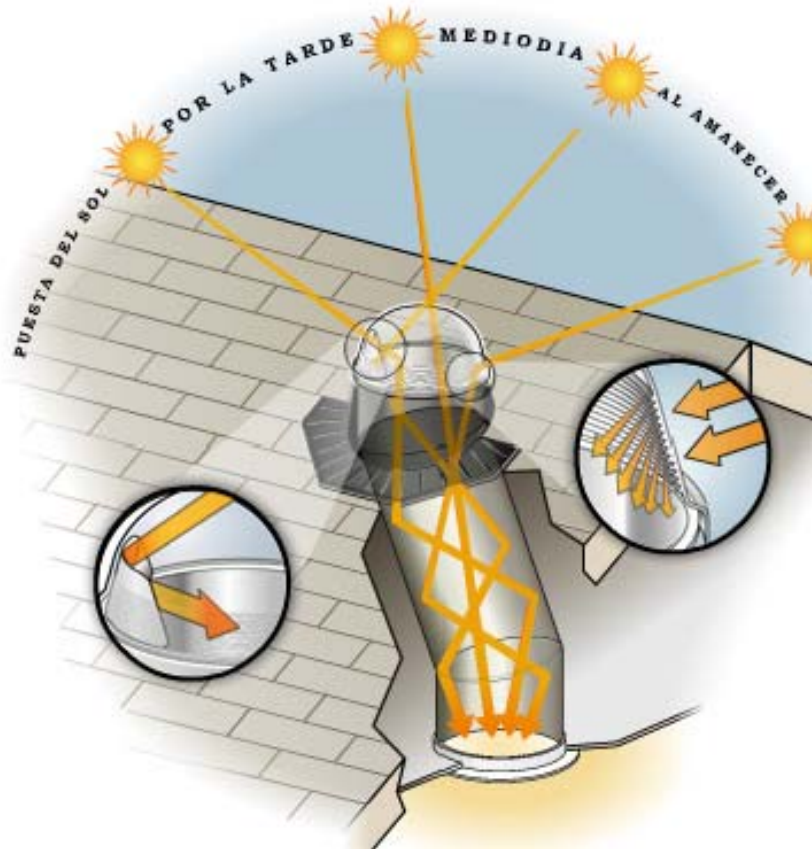
ESPESOR DE MUROS 8 Cms. Y LOSAS DE 10 Cms.

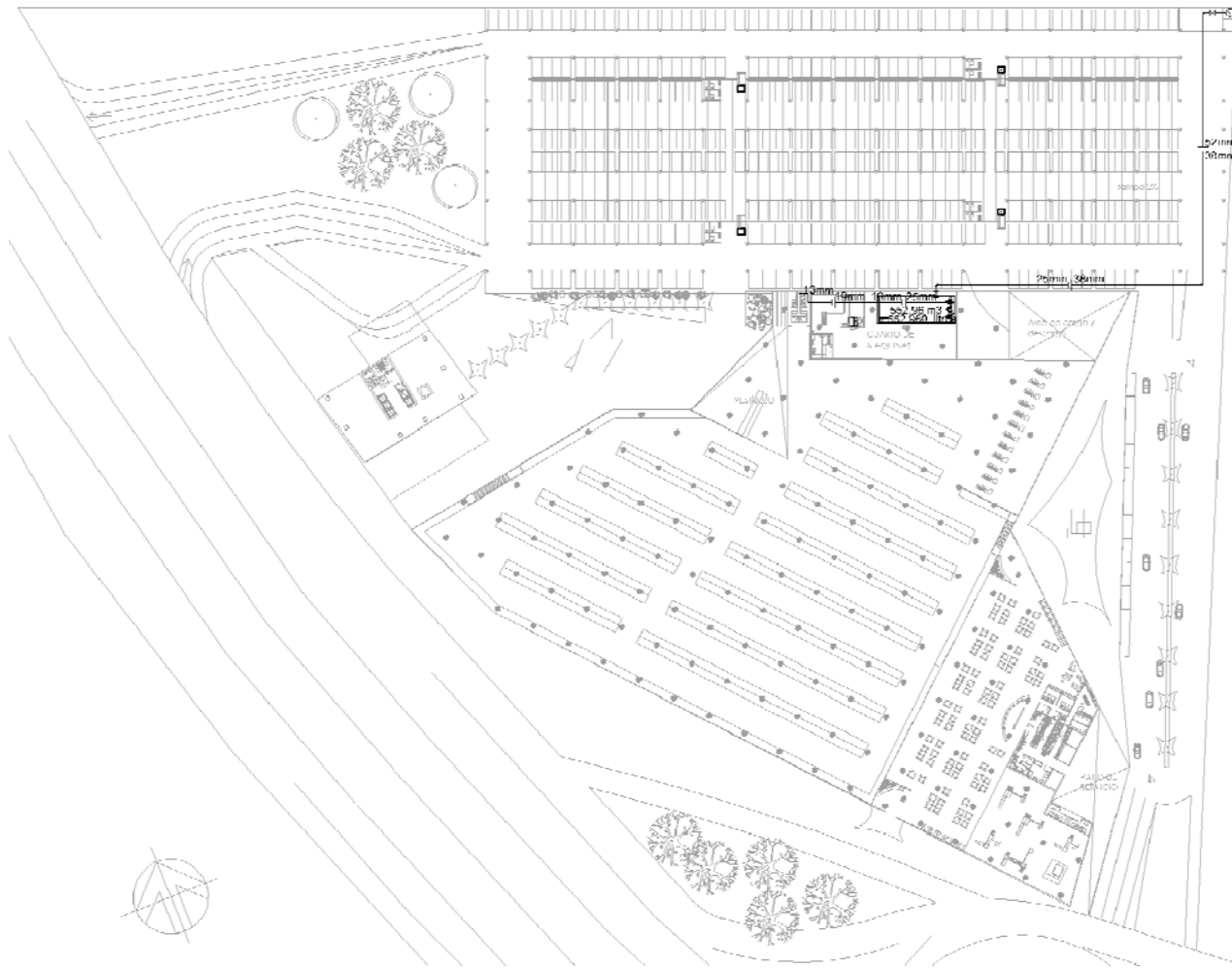
ARO Y TAPA DE FIERRO FUNDIDO TIPO C.F.E. 84

FABRICADO EN DOS ETAPAS DE COLADO.

DETALLE DE REGISTRO ELÉCTRICO

DETALLE SOLATUBE

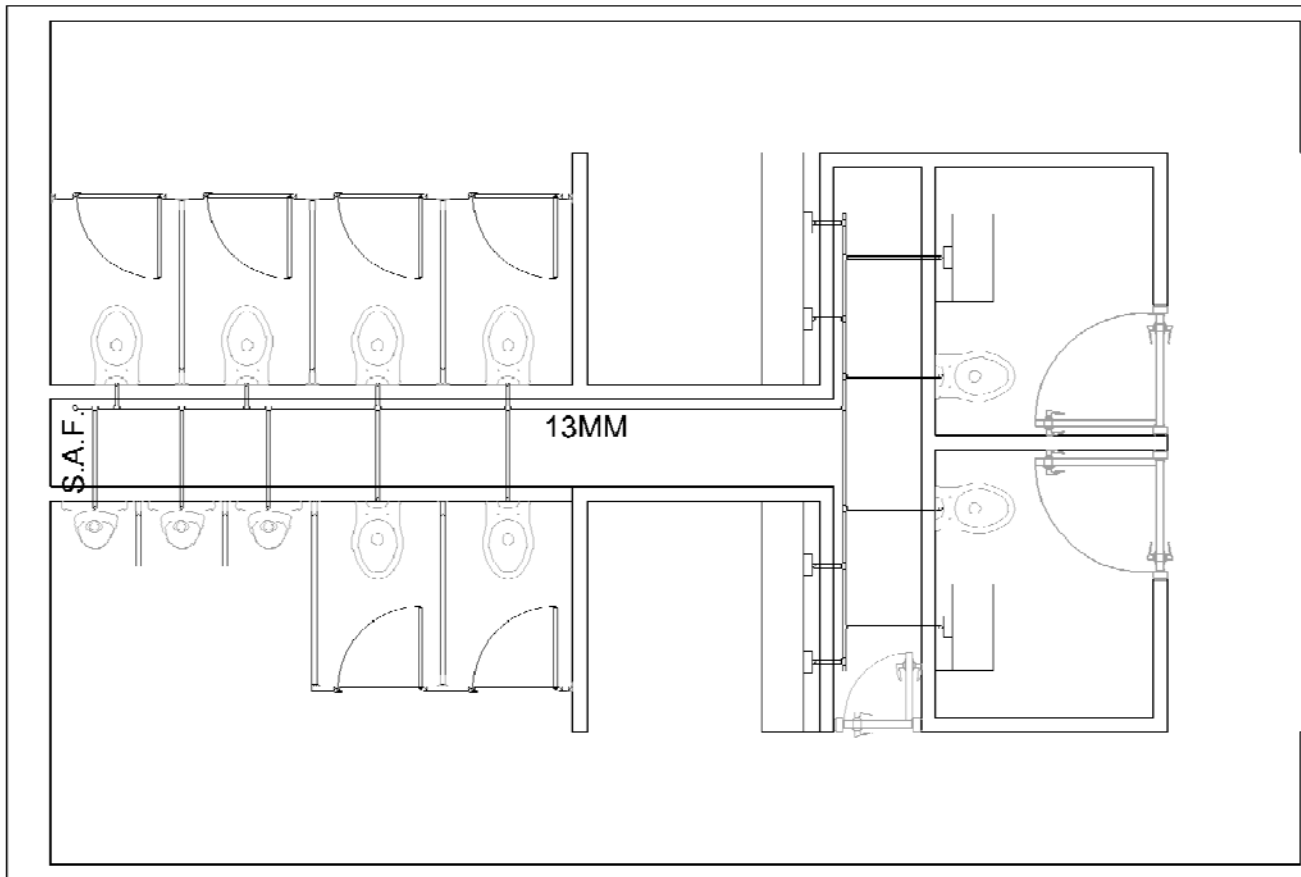




INSTALACIÓN HIDRÁULICA P.B.

La dotación obtenida por el gobierno para la instalación hidráulica, será almacenada en cisterna. Esta dotación contará para 3 días de uso. Se utilizará un sistema hidroneumático para abastecer los muebles de baño y los muebles que lo requieran.

INST. HIDRÁULICA BAÑOS

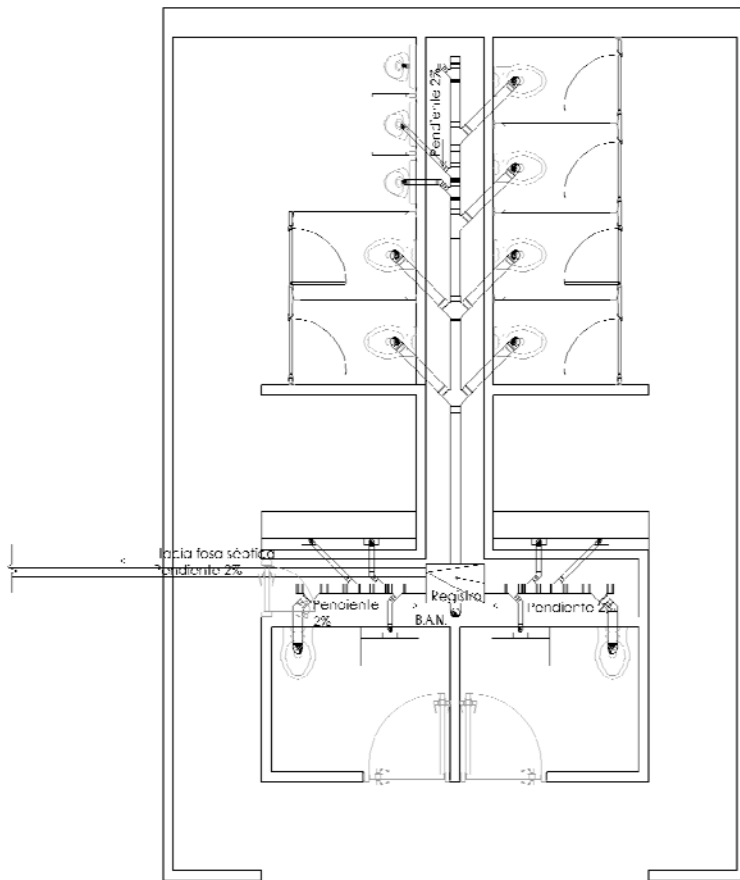


Para poder llevar un mejor control y mantenimiento de la instalación, se cuenta con un ducto en el que se encuentra la red hidráulica que abastece a los sanitarios.

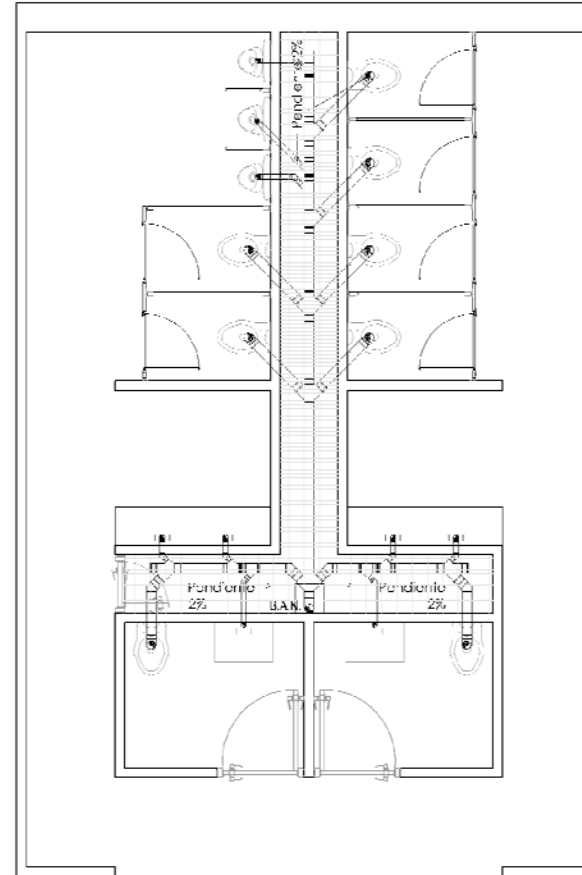
Con esto se minimizan problemas con las tuberías y se facilita la reparación de las mismas.

PROYECTO EJECUTIVO

PLANOS INSTALACIÓN SANITARIA



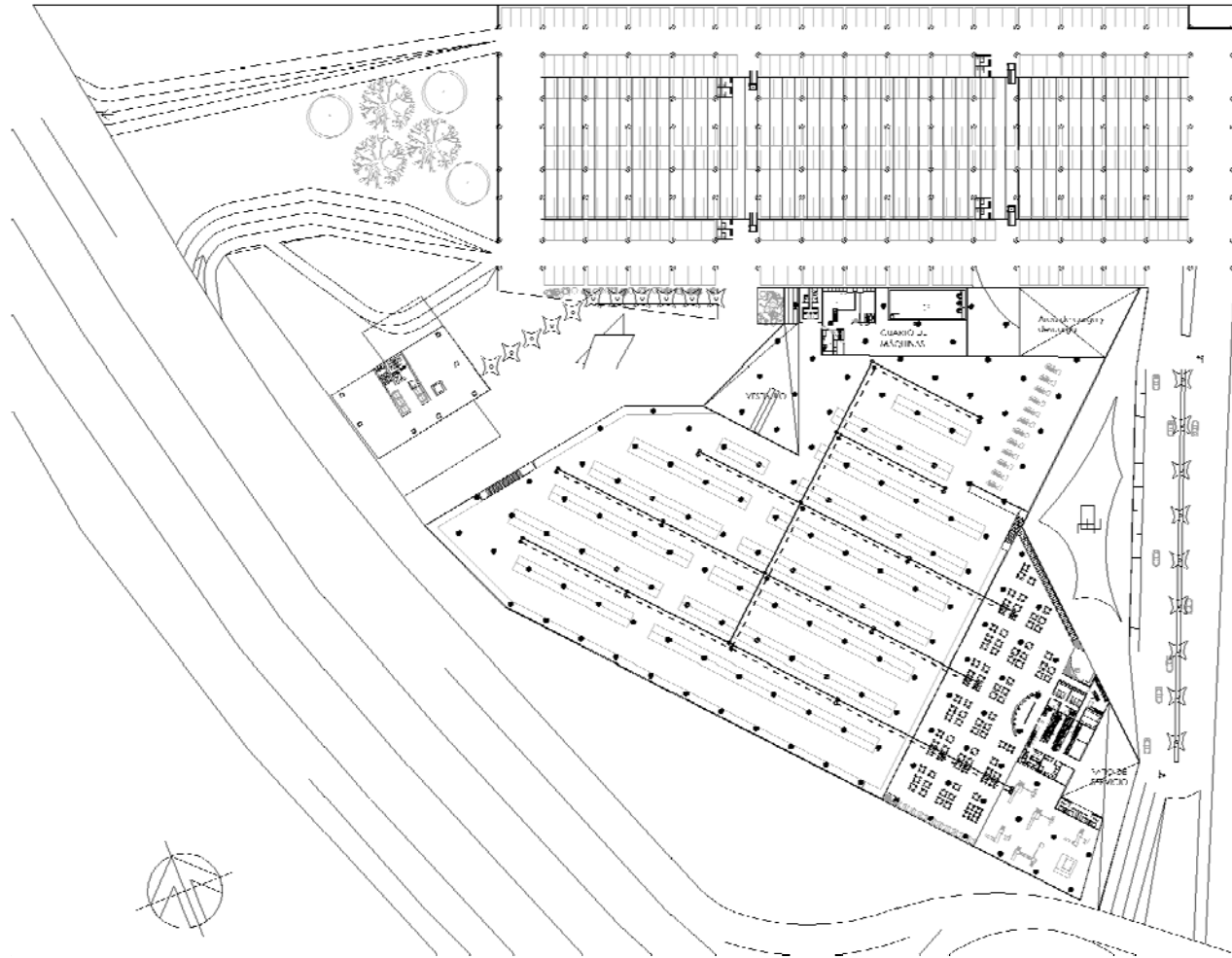
BAÑOS P.B.



BAÑOS P.A.

Debido a la longitud del terreno para poder llegar al drenaje, en la instalación sanitaria es necesario el uso de una fosa séptica.

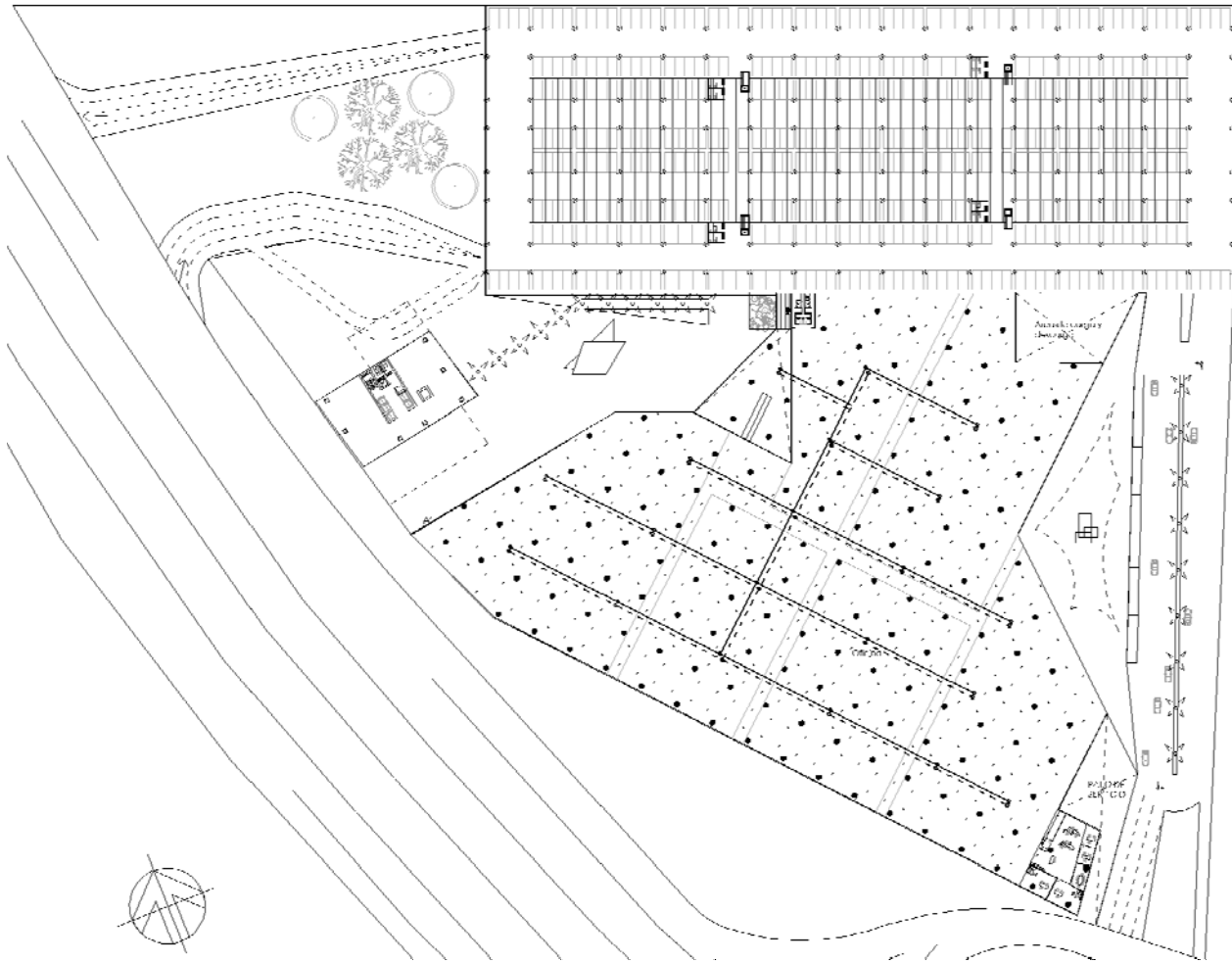
Se usa el mismo ducto para la instalación sanitaria con la finalidad de que sólo el técnico tenga acceso para el mantenimiento y reparación.



AIRE ACONDICIONADO P.B.

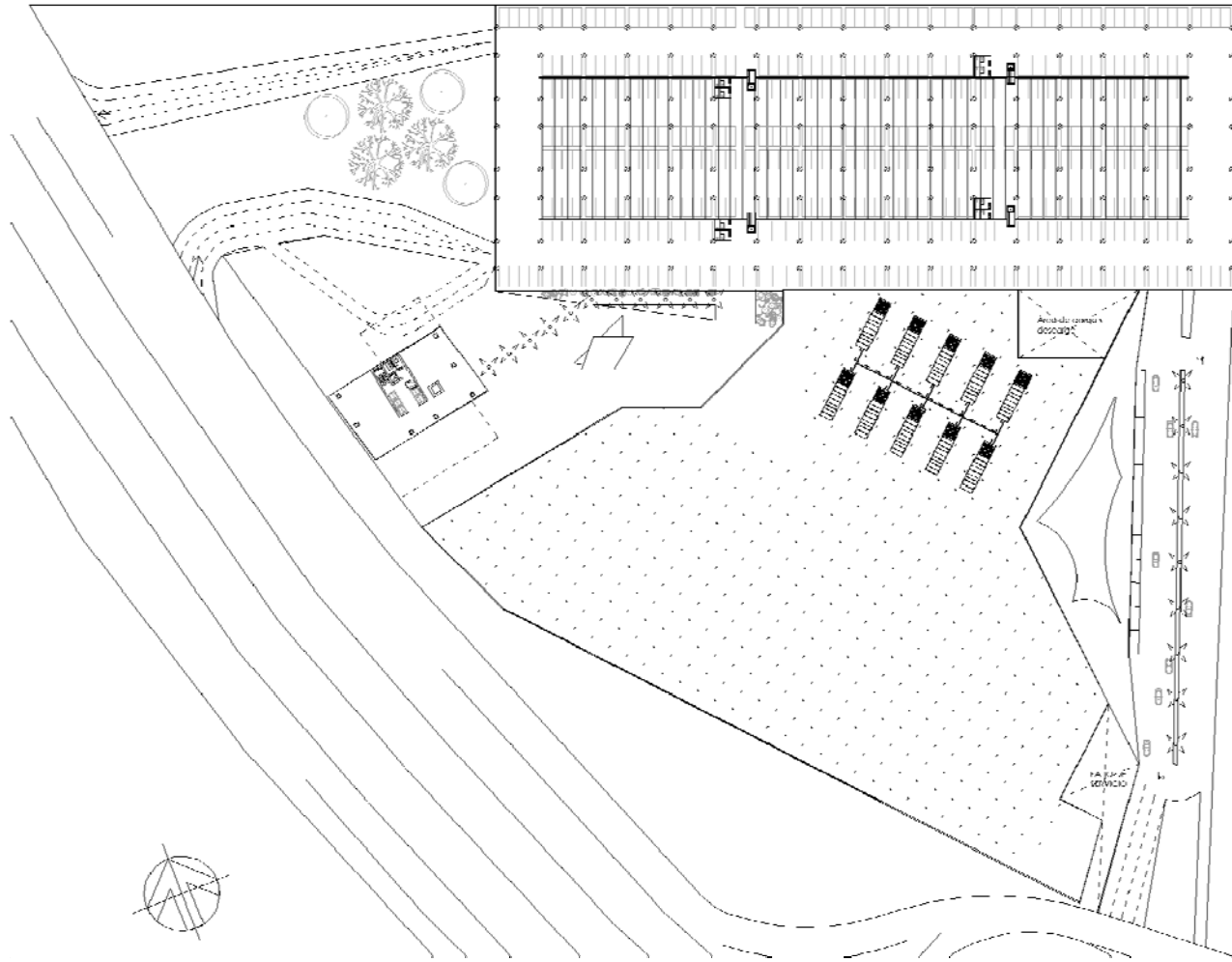
El sistema de climatización de la tienda es vía aire acondicionado de paquete. Esto se determinó por la cantidad de volumen de aire la cual se tiene que acondicionar.

Ésta fue la mejor opción que se acopló a las necesidades del proyecto.



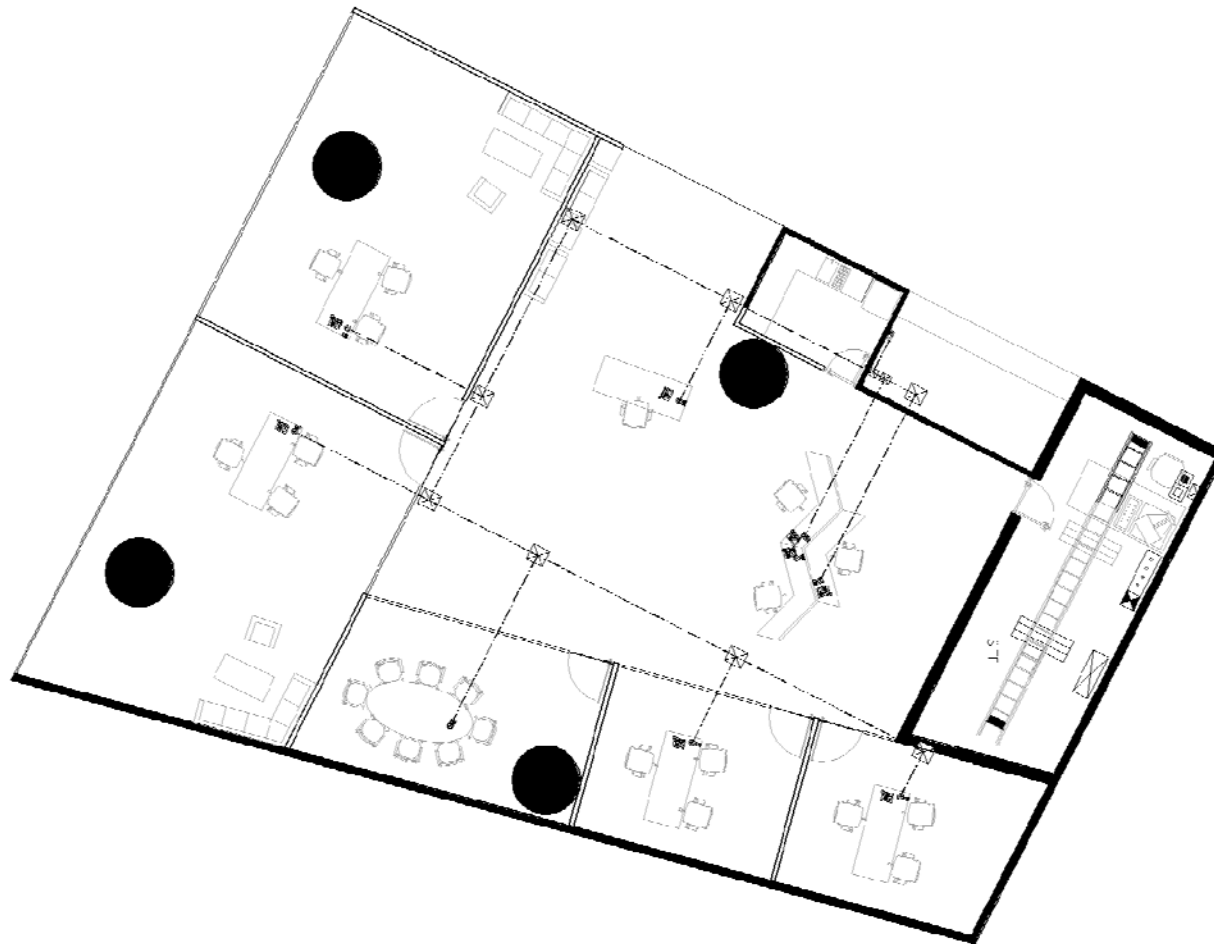
AIRE ACONDICIONADO P.A.

AIRE ACONDICIONADO AZOTEA



ADMINISTRACIÓN P.A.

Para la instalación de voz y datos se utilizó un sistema de cables, contando así con el SITE, en el que se encuentran todas las conexiones.



PLACA DE CONEXION SENCILLA PARA (VOZ PUBLICA) DE 7.1 x 11.7 cm. PARA UN INSERTO TIPO JACK RJ-11, CATEGORIA 3, INYECTADA EN TERMOPLASTICO DE ALTO IMPACTO Y RETARDANTE A LA FLAMA.



PLACA DE CONEXION DOBLE PARA (VOZ Y DATOS) DE 7.1 x 11.7 cm. PARA DOS INSERTOS UNO DE VOZ Y UNO DE DATOS TIPO JACK RJ-45, CATEGORIA 6 PARA APLICACIONES DE ALTA FRECUENCIA COMO 10 BASE T, 100 BASE T, 155Mbps. ATM INYECTADA EN TERMOPLASTICO DE ALTO IMPACTO Y RETARDANTE A LA FLAMA.



REGISTRO DE 10 X 10 X 3.8 CM. EMPOTRADO EN MURO LA ALTURA NO INDICADA EN PLANO. SE TOMARA h = 0.40m. CON TAPA.

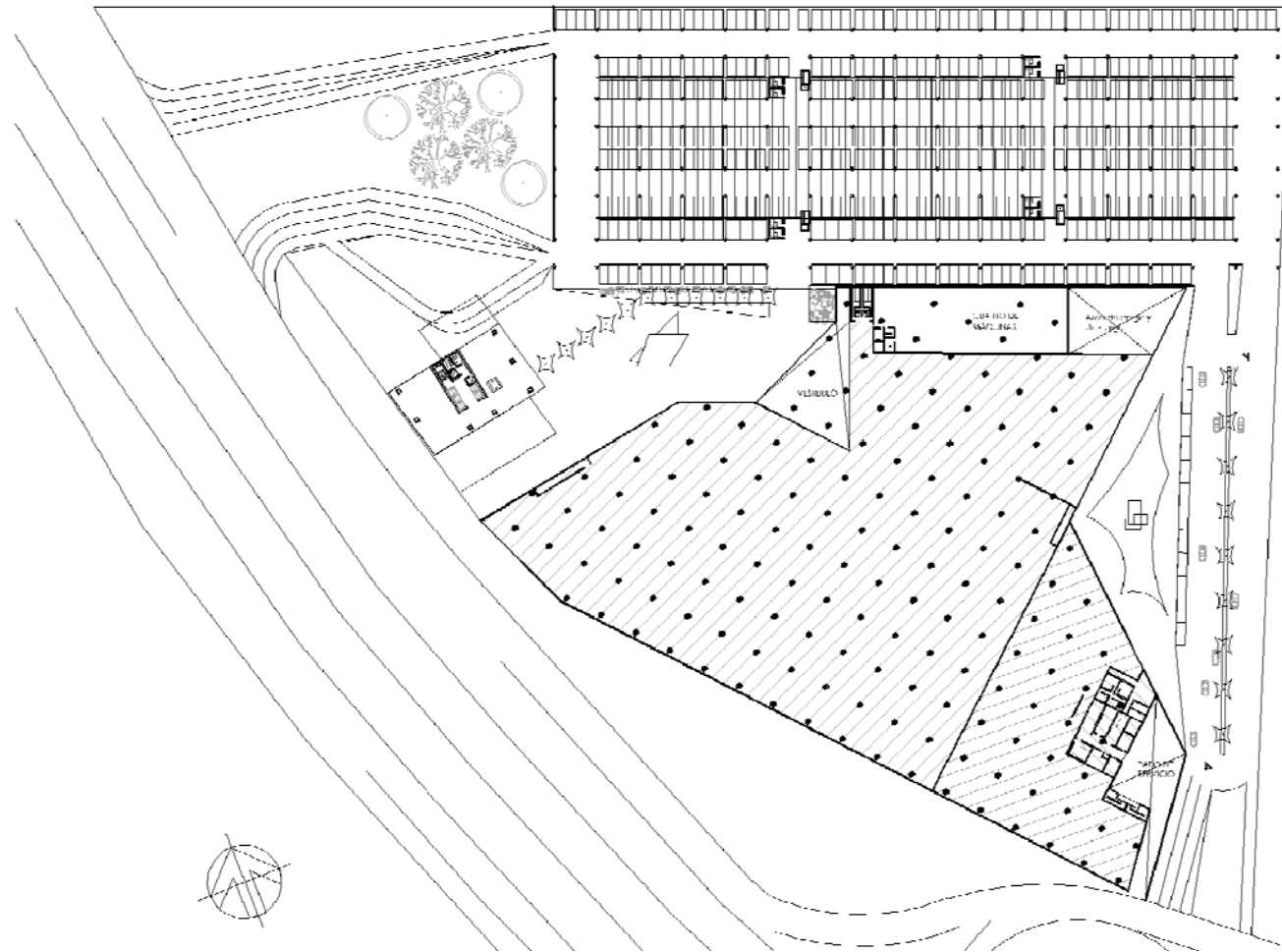


TUBERIA DE P.V.C. R-1 TIPO PESADO CON DIAMETRO INDICADO POR PISO.

SIMBOLOGIA DE TELEFONIA (VOZ)



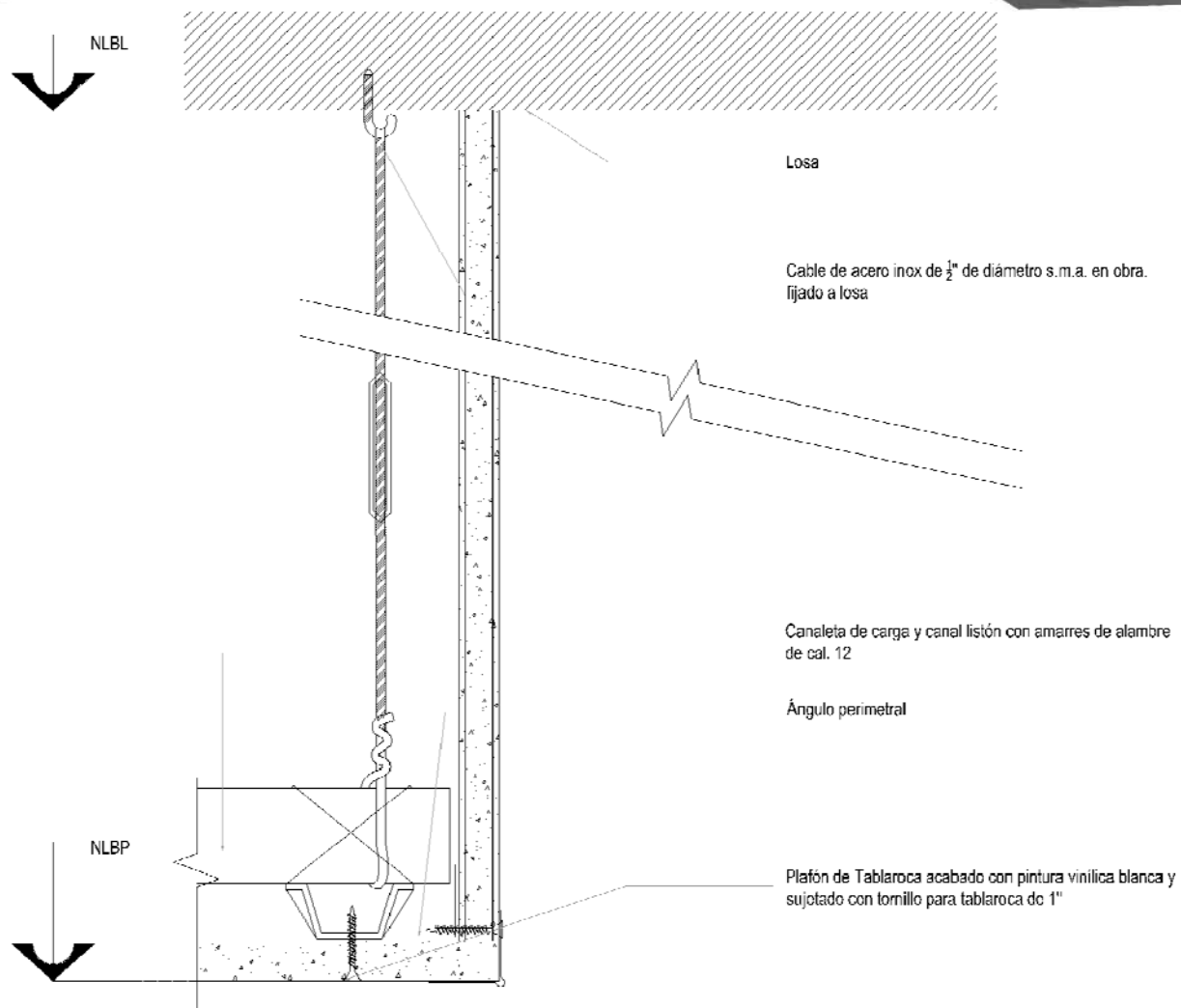
APARATO UNILINEA DE NIVEL BASICO TIPO MESA NORMAL PARA EXTENSION ANALOGICA DE INTERCOMUNICACION CON TECLAS PROGRAMABLES PARA 8 MEMORIAS CON MARCACION POR TONOS-PULSOS, TECLAS PARA REPETICION DEL ULTIMO NUMERO MARCADO Y LED PARA MENSAJE EN ESPERA QUE SOPORTE TODAS LAS FACILIDADES QUE BRINDA EL SERVIDOR DE COMUNICACIONES.



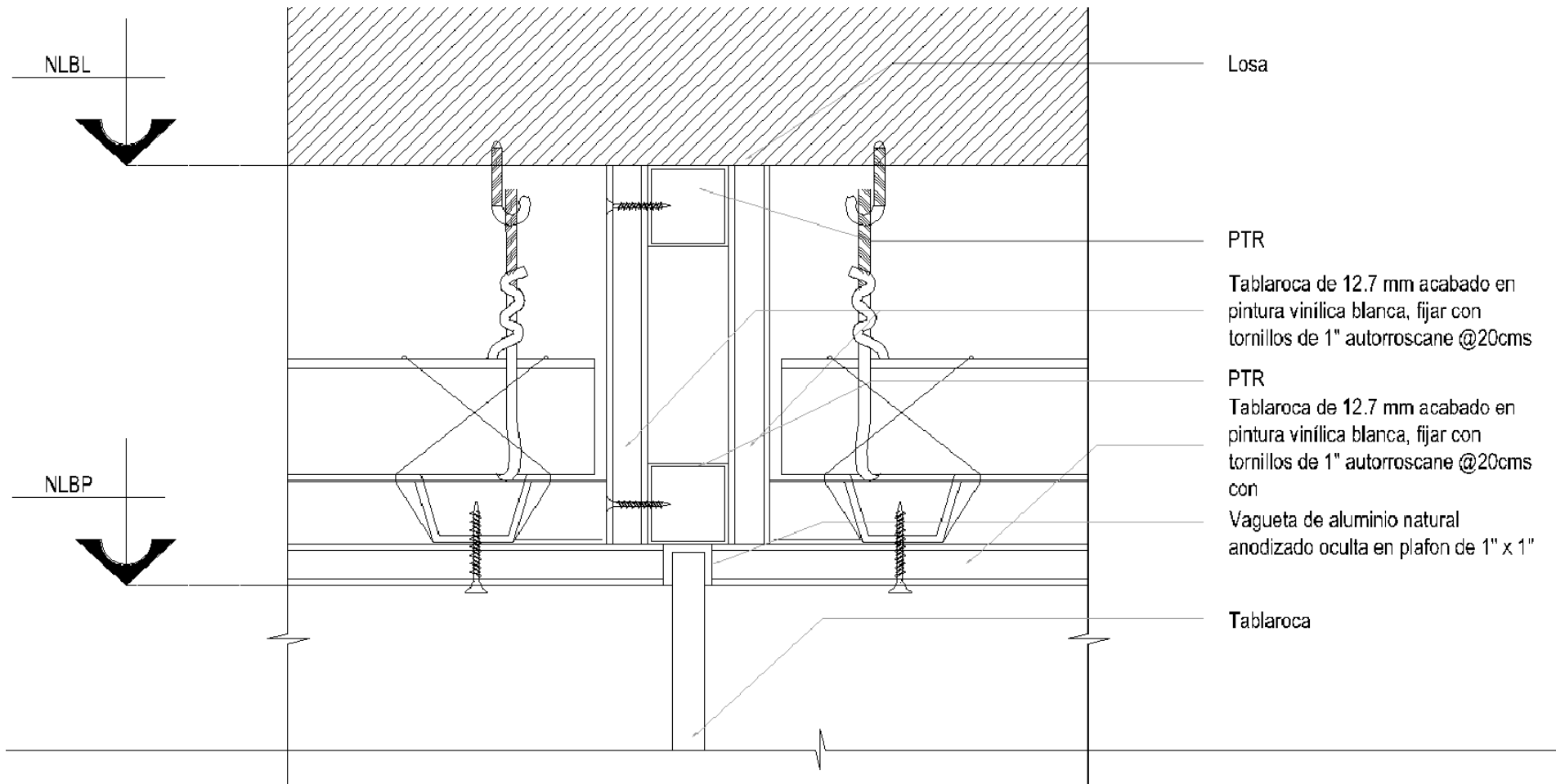
PLAFONERÍA P.B.

- Plafón de tablaroca altura 3.80m
- Plafón de tablaroca altura 3.50m
- Plafón de tablaroca altura 2.50m

PROYECTO EJECUTIVO DETALLES PLAFONERÍA

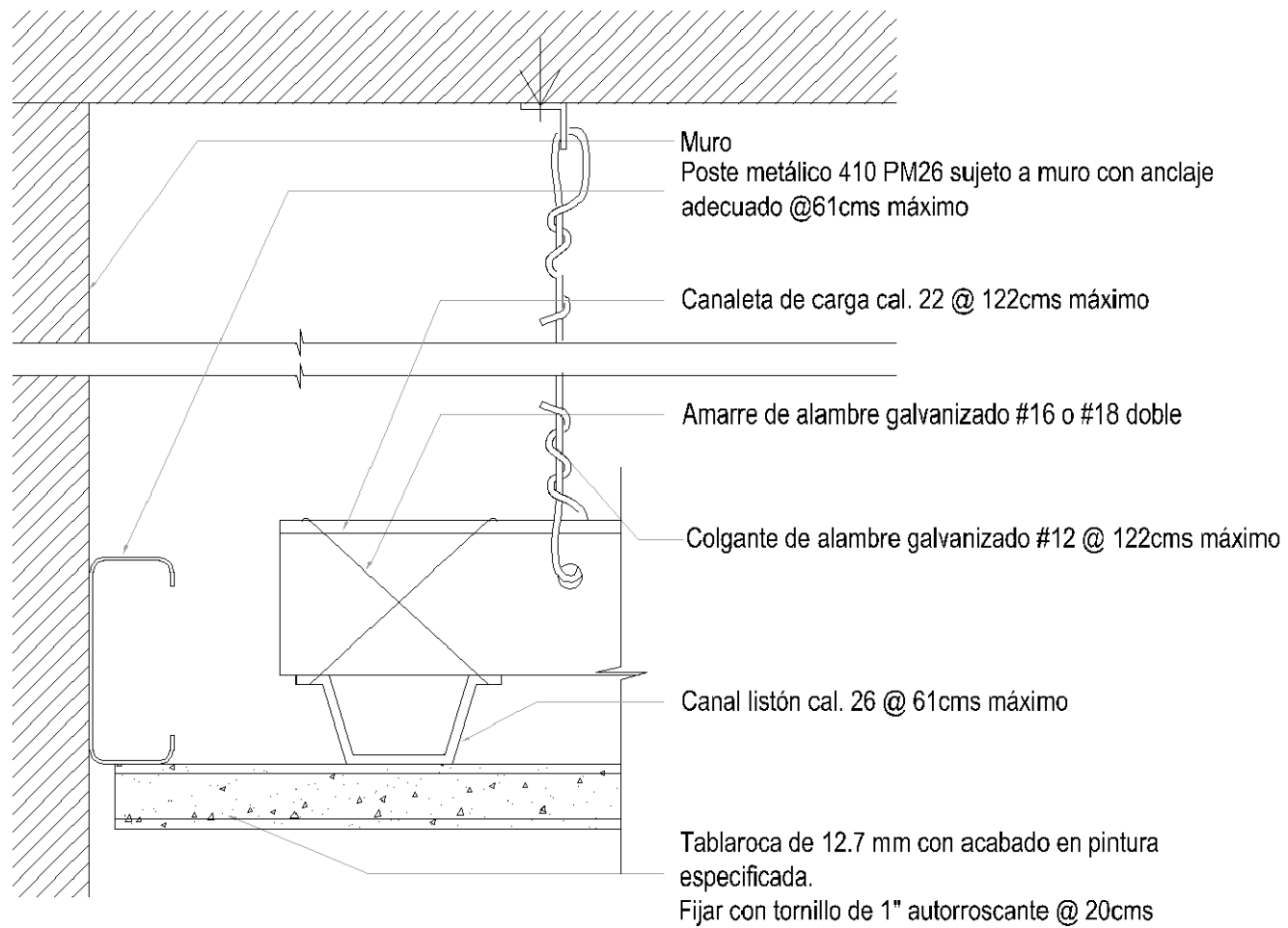


PROYECTO EJECUTIVO DETALLES PLAFONERÍA

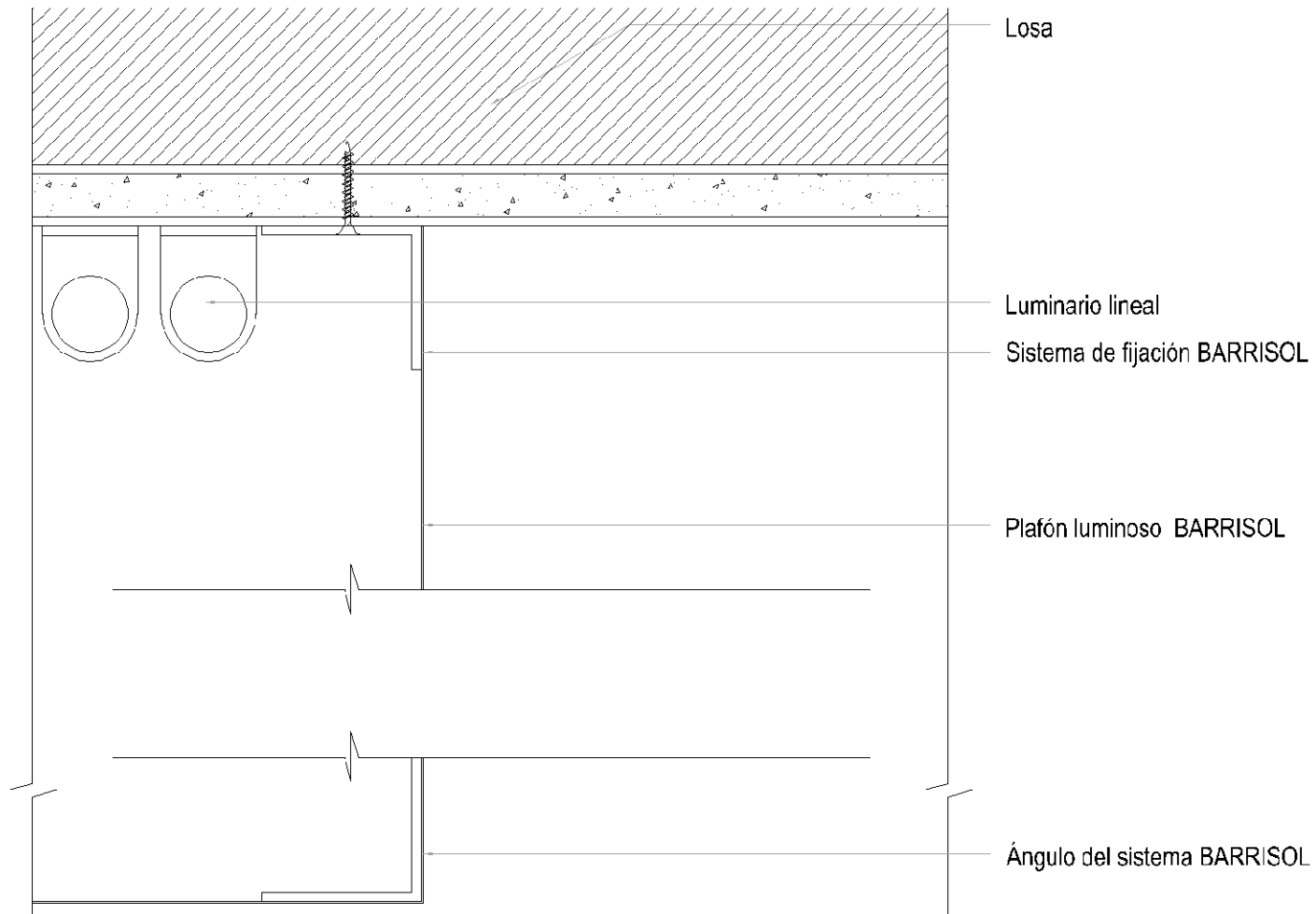


PROYECTO EJECUTIVO

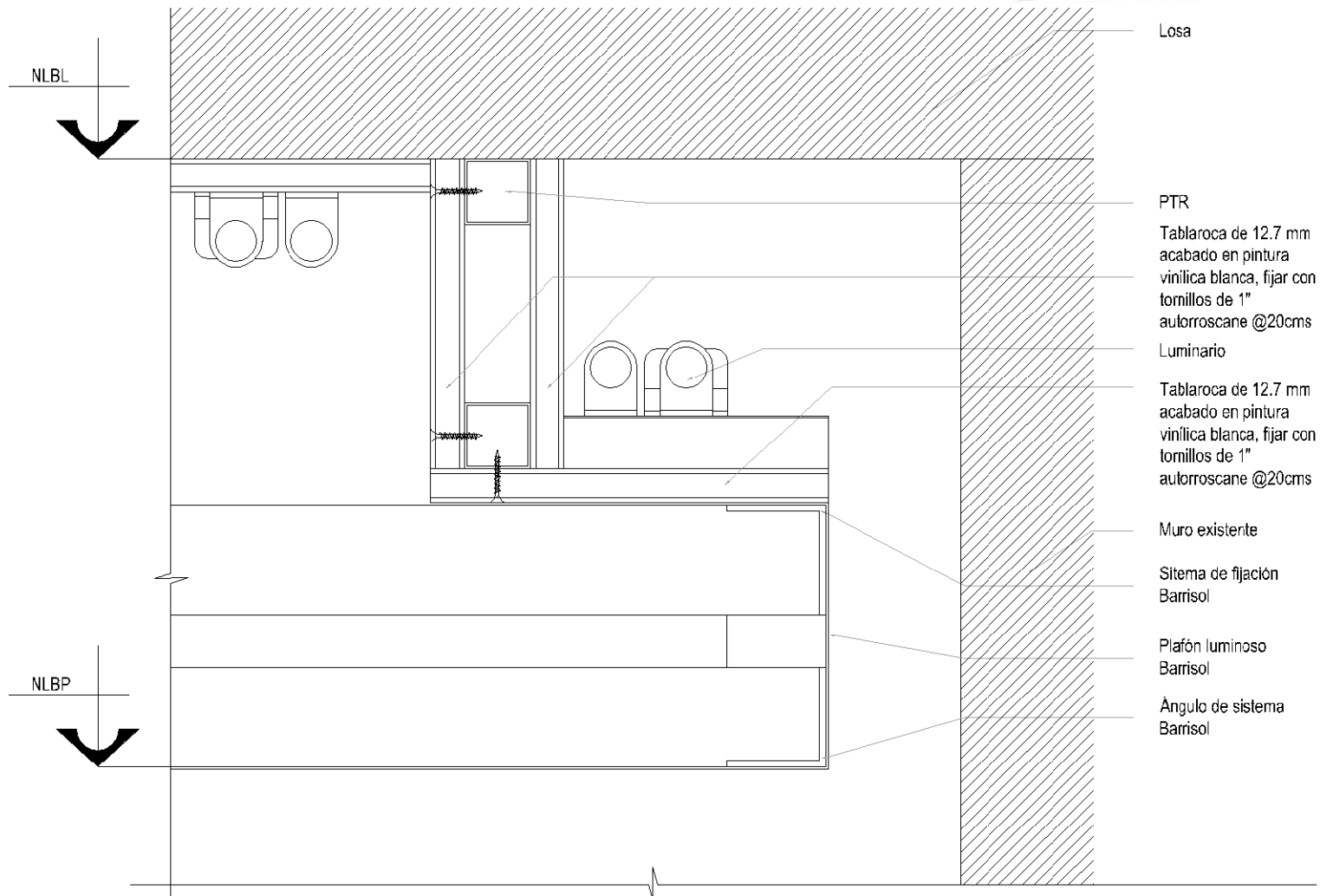
DETALLES PLAFONERÍA



PROYECTO EJECUTIVO DETALLES PLAFONERÍA



PROYECTO EJECUTIVO DETALLES PLAFONERÍA



Losa

PTR

Tablaroca de 12.7 mm
acabado en pintura
vinilica blanca, fijar con
tornillos de 1"
autorroscane @20cms

Luminario

Tablaroca de 12.7 mm
acabado en pintura
vinilica blanca, fijar con
tornillos de 1"
autorroscane @20cms

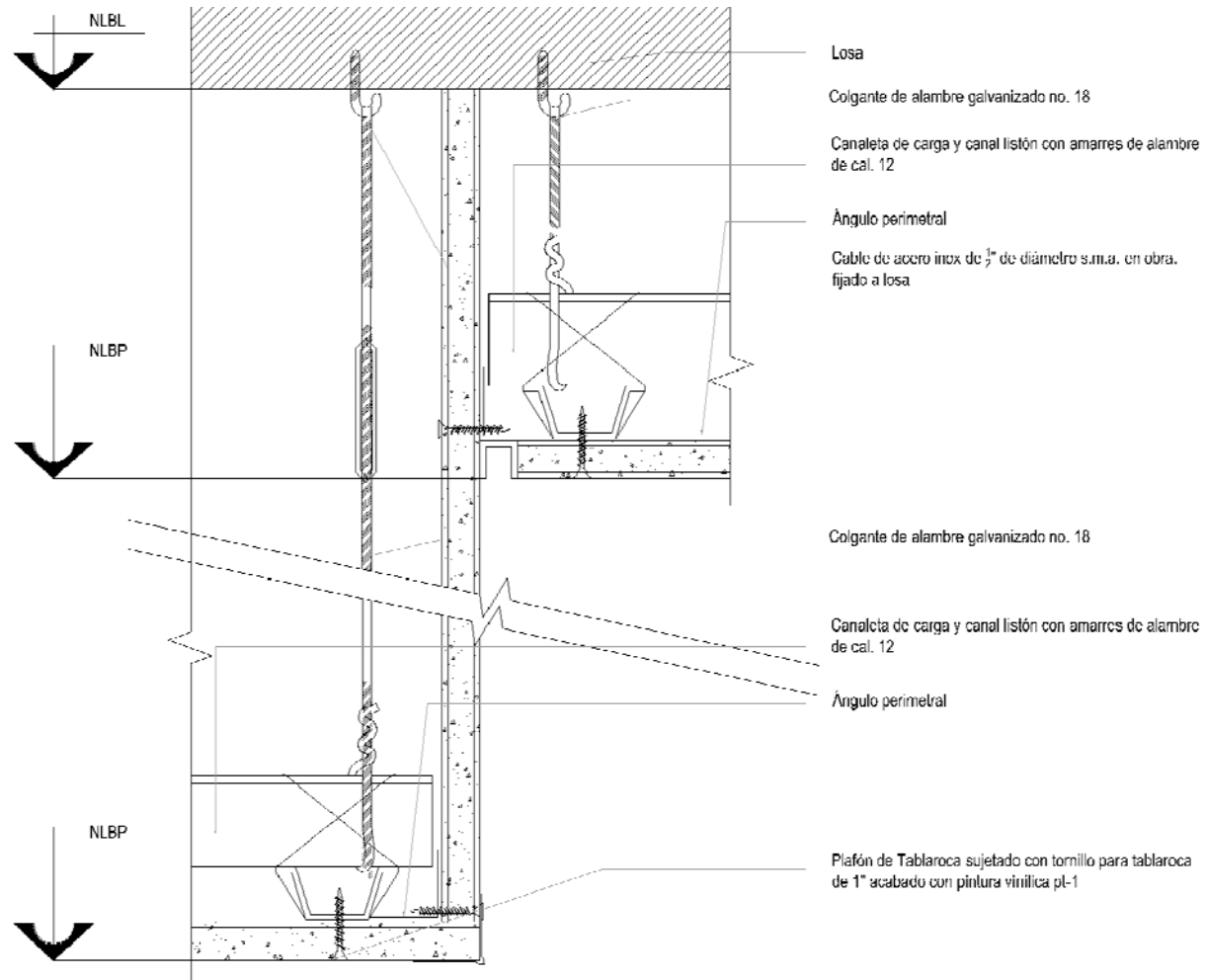
Muro existente

Sistema de fijación
Barrisol

Plafón luminoso
Barrisol

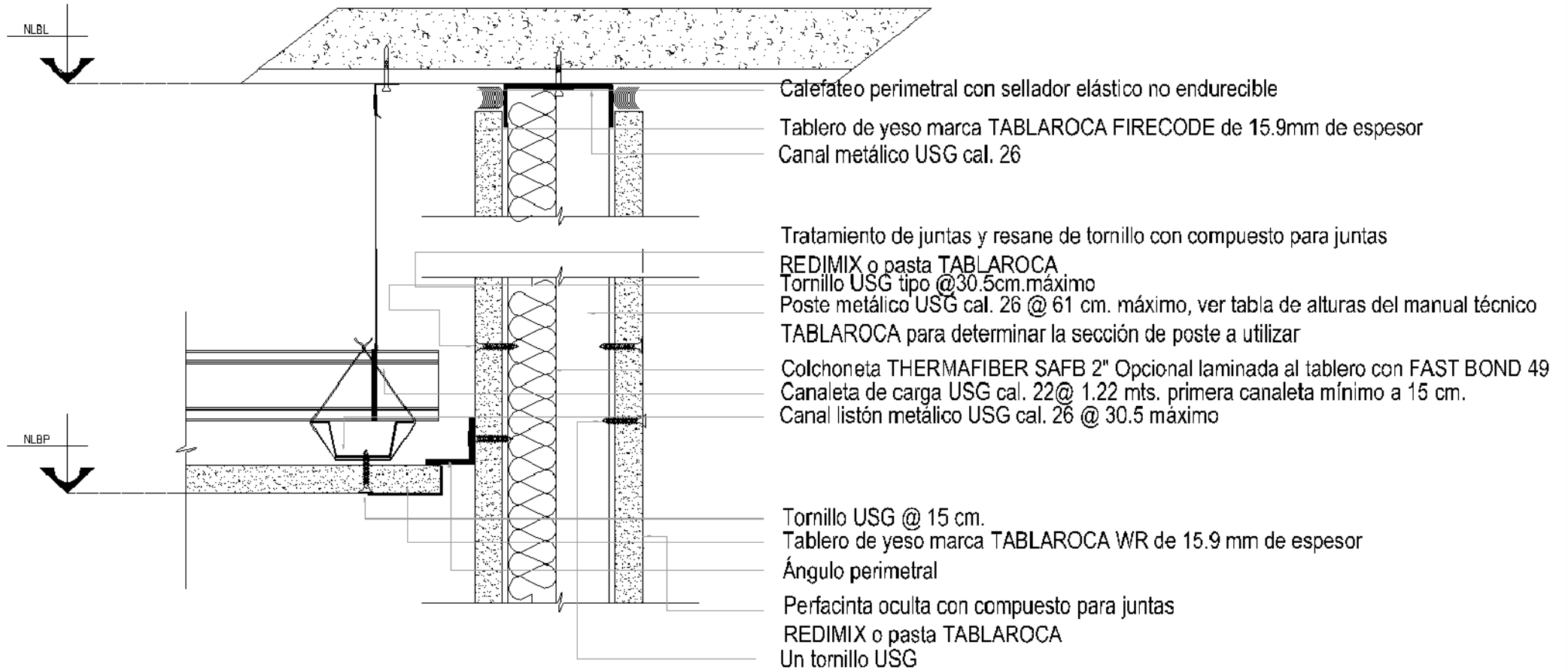
Ángulo de sistema
Barrisol

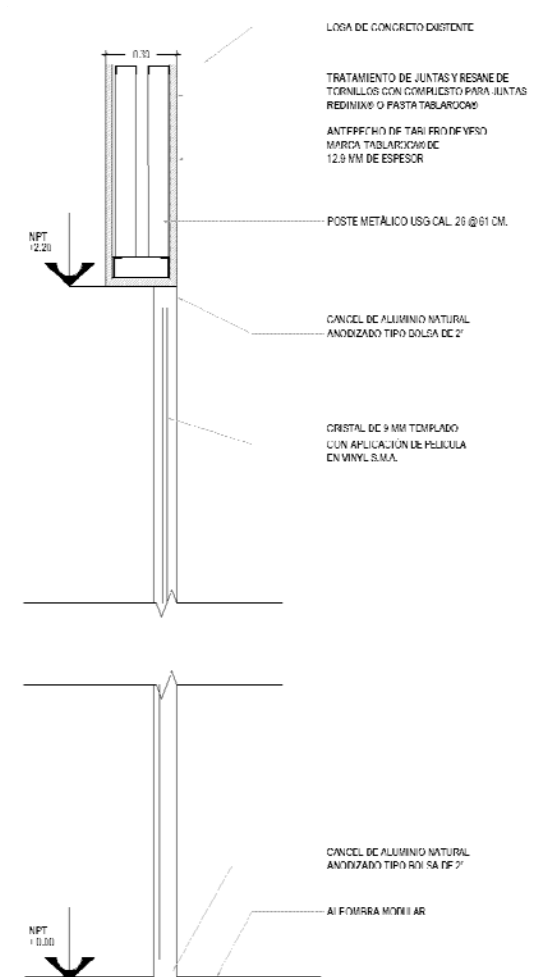
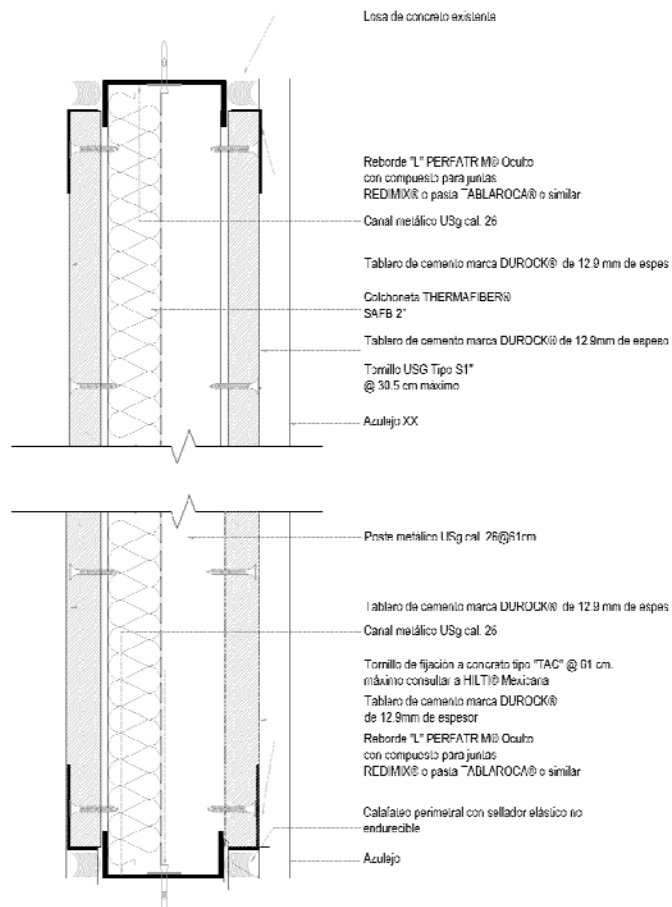
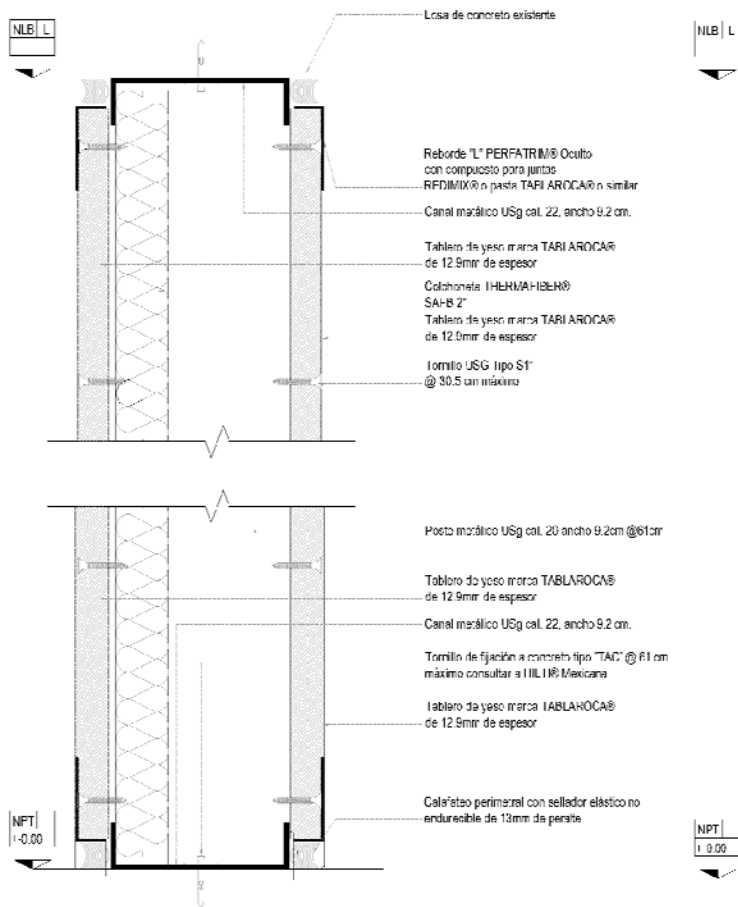
PROYECTO EJECUTIVO DETALLES PLAFONERÍA



PROYECTO EJECUTIVO

DETALLES PLAFONERÍA





FACTIBILIDAD FINANCIERA

PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN							
	concepto	usd	incidencia	pesos	100%	100%	100%
		\$	%	13.45	mes 1	mes 2	mes 3
tienda	cimentación	3,935,040.89	25.00%	52,926,300.00	10,585,260.0000	10,585,260.0000	10,585,260.0000
	estructura en concreto	3,148,032.71	20.00%	42,341,040.00		5,292,630.0000	5,292,630.0000
	estructura en acero	1,574,016.36	10.00%	21,170,520.00			
	albañilería	1,731,417.99	11.00%	23,287,572.00			
	instalación hidráulica	39,350.41	0.25%	529,263.00			
	instalación sanitaria	39,350.41	0.25%	529,263.00			
	instalación eléctrica	550,905.72	3.50%	7,409,682.00			
	instalación gas	7,870.08	0.05%	105,852.60			
	acabados interiores	2,006,870.86	12.75%	26,992,413.00			
	acabados exteriores	944,409.81	6.00%	12,702,312.00			
	accesos	157,401.64	1.00%	2,117,052.00			
	cancelería	1,574,016.36	10.00%	21,170,520.00			
100.00%	mobiliario fijo	31,480.33	0.20%	423,410.40			
	total	15,740,163.57		211,705,200.00	10,585,260.00	15,877,890.00	15,877,890.00
	periodo				5.00%	7.50%	7.50%
	acumulado				5.00%	12.50%	20.00%

FACTIBILIDAD FINANCIERA

PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN							
	concepto	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9
tienda	cimentación	10,585,260.0000	10,585,260.0000				
	estructura en concreto	5,292,630.0000	5,292,630.0000	5,292,630.0000	5,292,630.0000	5,292,630.0000	5,292,630.0000
	estructura en acero	3,528,420.00	3,528,420.00	3,528,420.00	3,528,420.00	3,528,420.00	3,528,420.00
	albañilería					3,881,262.00	3,881,262.00
	instalación hidráulica		132,315.75			132,315.75	
	instalación sanitaria		88,210.50			88,210.50	
	instalación eléctrica			740,968.20	740,968.20	740,968.20	740,968.20
	instalación gas						
	acabados interiores						
	acabados exteriores						2,117,052.00
	accesos						
	cancelería						
100.00%	mobiliario fijo						
	total	19,406,310.00	19,626,836.25	9,562,018.20	9,562,018.20	13,663,806.45	15,560,332.20
	periodo	9.17%	9.27%	4.52%	4.52%	6.45%	7.35%
	acumulado	29.17%	38.44%	42.95%	47.47%	53.93%	61.28%

FACTIBILIDAD FINANCIERA

PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN							
	concepto	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		mes 10	mes 11	mes 12	mes 13	mes 14	mes 15
tienda	cimentación						
	estructura en concreto						
	estructura en acero						
	albañilería	3,881,262.00	3,881,262.00	3,881,262.00	3,881,262.00		
	instalación hidráulica			132,315.75	132,315.75		
	instalación sanitaria	88,210.50		88,210.50	88,210.50	88,210.50	
	instalación eléctrica	740,968.20	740,968.20	740,968.20	740,968.20	740,968.20	740,968.20
	instalación gas					105,852.60	
	acabados interiores			5,398,482.60	5,398,482.60	5,398,482.60	5,398,482.60
	acabados exteriores	2,117,052.00	2,117,052.00	2,117,052.00	2,117,052.00	2,117,052.00	
	accesos						
	cancelería					7,056,840.00	7,056,840.00
100.00%	mobiliario fijo						
	total	6,827,492.70	6,739,282.20	12,358,291.05	12,358,291.05	15,507,405.90	13,196,290.80
	periodo	3.23%	3.18%	5.84%	5.84%	7.33%	6.23%
	acumulado	64.50%	67.68%	73.52%	79.36%	86.68%	92.92%

PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN					
concepto	100%	100%	100%	total	
	mes 16	mes 17	mes 18		
tienda					
cimentación				52,926,300.00	
estructura en concreto				42,341,040.00	
estructura en acero				21,170,520.00	
albañilería				23,287,572.00	
instalación hidráulica				529,263.00	
instalación sanitaria				529,263.00	
instalación eléctrica				7,409,682.00	
instalación gas				105,852.60	
acabados interiores	5,398,482.60			26,992,413.00	
acabados exteriores				12,702,312.00	
accesos	1,058,526.00	1,058,526.00		2,117,052.00	
cancelería	7,056,840.00			21,170,520.00	
mobiliario fijo	211,705.20	211,705.20		423,410.40	
total	13,725,553.80	1,270,231.20	-	211,705,200.00	
periodo	6.48%	0.60%	0.00%		
acumulado	99.40%	100.00%	100.00%		

FACTIBILIDAD FINANCIERA

PRESUPUESTO DE CONST.

inversión	concepto	usd	incidencia	pesos	observaciones
	tipo de cambio	13.45	%	\$	
5	Director Responsable de Obra Demolición	-	0.00%	-	\$6 m2
6	Corresponsable en Diseño Urbano Arquitectónico	28,067.33	1.28%	377,505.60	\$6 m2
7	Corresponsable en Instalaciones	70,168.33	3.21%	943,764.00	\$15 m2
8	Corresponsable Estructural	70,168.33	3.21%	943,764.00	\$15 m2
9	Director Responsable de Obra Nueva	116,947.21	5.34%	1,572,940.00	\$25 m2
10	Estudio Impacto Ambiental	116,947.21	5.34%	1,572,940.00	\$25 m2
11	Licencia Demolición	-	0.00%	-	\$7.5 m2
12	Alinamiento y número oficial, certificado uso de suelo	712.27	0.03%	9,580.00	codigo financiero
13	Licencia de construcción	79,524.10	3.63%	1,069,599.20	\$17 m2
14	Aprovechamiento de vialidad	233,894.42	10.69%	3,145,880.00	\$50 m2
15	Factibilidad D.G.C.O.H.	701,683.27	32.06%	9,437,640.00	\$150 m2
16	Aportación de Luz y Fuerza del Centro	701,683.27	32.06%	9,437,640.00	\$150 m2
17	Contrato Luz y Fuerza del Centro	-	0.00%	-	compañía de luz
18	Pago por consumo de luz	-	0.00%	-	compañía de luz
19	Trámites y Gestiones	68,699.89	3.14%	924,013.57	8% sobre pago de tramites
20	Manifestación de Terminación de Obra	-	0.00%	-	código financiero
21	Avalúo Inmobiliario	-	0.00%	-	2,5 al millar
22	Regimen de condominio	-	0.00%	-	\$8.5 m2
23	Regimen de condominio deptos	-	0.00%	-	\$3500 depto
total permisos y licencias		2,188,509.09	100.00%	29,435,266.37	
26	proyecto arquitectonico	962,081.78	54.52%	12,940,000.00	aranceles
27	proyecto estructural	212,788.10	12.06%	2,862,000.00	aranceles
28	proyecto instalaciones	429,293.68	24.33%	5,774,000.00	aranceles
29	exteriores	160,416.36	9.09%	2,157,600.00	aranceles
total proyectos		1,604,163.57	90.91%	23,733,600.00	
30	construcción	31,680,438.66	76.31%	426,101,900.00	costo directo
31	indirectos, utilidad y honorarios	6,969,696.51	16.79%	93,742,418.00	22%
32	imss e infonavit	1,267,217.55	3.05%	17,044,076.00	4% de construcción
33	placa sindicato	1,858.74	0.00%	25,000.00	según parámetros utilizados en el medio
34	gratificaciones varias	11,152.42	0.03%	150,000.00	patrullas
35	imprevistos	1,584,021.93	3.82%	21,305,095.00	5% de obra

FACTIBILIDAD FINANCIERA

ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN

concepto	usd	incidencia	pesos	observaciones
tipo de cambio	13.45	%	\$	
terreno con servicios	26,757,695.17	33.43%	359,891,000.00	terreno existente
gastos notariales	2,140,615.61	2.67%	28,791,280.00	8% del costo del terreno (código financiero)
permisos y licencias	2,188,495.64	2.73%	29,435,266.37	viene de presupuesto construcción
estudios y proyectos	1,764,579.93	2.20%	23,733,600.00	aranceles cam sam
construcción	31,680,438.66	39.58%	426,101,900.00	según parámetros de construcción
Licencia Demolición	6,969,696.51	8.71%	93,742,418.00	viene de presupuesto construcción
Alinamiento y número oficial, certificado uso de suelo	1,267,217.55	1.58%	17,044,076.00	viene de presupuesto construcción
Licencia de construcción	1,858.74	0.00%	25,000.00	viene de presupuesto construcción
Aprovechamiento de vialidad	11,152.42	0.01%	150,000.00	viene de presupuesto construcción
Factibilidad D.G.C.O.H.	1,584,021.93	1.98%	21,305,095.00	5% obra
instalaciones (equipo fijo mayor)	185,873.61	0.23%	2,500,000.00	cisterna y tanque elevado
equipamiento	4,752,065.80	5.94%	63,915,285.00	15% del valor de construcción
equipo de operación	148,698.88	0.19%	2,000,000.00	según parámetros utilizados en el medio
equipo de transporte	371,747.21	0.46%	5,000,000.00	vehículo de pajeros
gastos de preapertura	37,174.72	0.05%	500,000.00	1er mes preoperativos y promoción inicial
capital de trabajo	37,174.72	0.05%	500,000.00	1er mes de insumos inventarios y caja
intereses durante la construcción	-	0.00%	-	ejecución de obra
gastos asociados al crédito	-	0.00%	-	inspección de obra, apertura y avalúo
publicidad	148,698.88	0.19%	2,000,000.00	según parámetros utilizados en el medio
armado de negocio y gestión inmobiliaria	-	0.00%	-	5% de costo de obra
total	80,047,205.98	100%	1,076,634,920.37	

Es conveniente la construcción de una tienda Ikea en la Ciudad de México, con base a los efectos positivos de impacto económico para las hoy devaluadas condiciones laborales por las que atraviesa nuestro país, combatiendo el desempleo y abriendo oportunidades de franquicias que permitirían crecer a bajo costo.

El beneficio de grandes e importantes efectos socio-cultural-económico, de lograr ser competitivos a la altura europea, dejando atrás la tan explotada mentalidad comercial del Continente Americano.

El proyecto se realizó con el ánimo de mentalidad nueva, abierta, ideal para la aceptación en la categoría de ícono del más prestigioso e innovador diseño contemporáneo.

Se consideraron las útiles y modernas tecnologías que permitirán un elegante y fácil acceso y desplazamiento dentro de la construcción, invitando a los consumidores a sentir un ambiente ligero y agradable.

BIBLIOGRAFÍA

- ATLAS DE ARQUITECTURA ACTUAL. Asenso Cerver Francisco, Konemann, Alemania, 2005.

SITIOS DE CONSULTA

- www.ikea.com
- www.restauranteikea.com
- www.ikea-group.ikea.com
- www.solatube.com.mx