



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**TALLER JUAN OGORMAN** 



**TESIS**  
Para obtener el título de  
**ARQUITECTO**

Presenta. **DIEGO CARRASCO RIVEROS.**

**Asesores.**  
M. en Arq. **María de los Ángeles Vizcarra de los Reyes.**  
**Arq. José Ávila Méndez.**  
**Arq. Reyes Salvador Méndez Guadarrama.**



**CONJUNTO LAVISTA 145**  
**EN LA COLONIA DOCTORES, CIUDAD DE MÉXICO.**





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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



<b>1. Introducción.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Fundamentación del tema.</b>	
2.1 Problemáticas. ....	7
2.2 Objetivos y estrategias.....	14
2.3 Antecedentes sociales e históricos de la vivienda.....	15
<b>3. Contexto: Delegación Cuauhtémoc.</b>	
3.1 Ubicación.....	17
3.2 Contexto Histórico.....	17
<b>4. Contexto: Colonia Doctores.</b>	
4.1 Ubicación.....	18
4.2 Condiciones Naturales.....	18
4.2.1 Clima	
4.2.2 Temperatura.	
4.2.3 Suelo.	
4.3 Aspectos socioeconómicos.....	21
<b>5. Análisis del sitio (polígono de actuación)</b>	
5.1 Ubicación.....	23
5.1.1 Traza Urbana.....	23
5.1.2 Vialidades y transporte.....	24
5.1.3 Equipamiento.....	25
5.2 Uso de suelo.....	28
5.3 Normatividad.....	29
5.3.1 Transferencia de potencialidades. ....	30
5.4 Fachada Catalogada.....	31
5.5 Vistas del predio.....	32
5.6 Estudio de mercado.....	33
5.7 Factibilidad.....	34
5.8 Costos de m2.....	35



<b>6. Programa Arquitectónico.....</b>	<b>36</b>
<b>7. Proceso de Diseño.....</b>	<b>38</b>
<b>8. Proyecto Arquitectónico.....</b>	<b>41</b>
8.1 Memoria descriptiva del proyecto.....	42
8.1.2 Planta de Conjunto.....	43
8.1.3 Primera imagen del proyecto.....	44
8.2. Arquitectónico.	
8.2.1 Plantas de conjunto.....	44
8.2.1.1 Planta Baja del conjunto.....	45
8.2.1.2 Planta Tipo estacionamiento.....	46
8.2.1.3 Cortes del conjunto.....	47
8.2.1.4 Fachadas del conjunto.....	48
8.2.2 Planta Baja Edificio “D”.....	49
8.2.3 Planta Tipo Edificio “D”. .....	50
8.2.4 Cortes del Edificio “D”.....	51
8.2.5 Fachadas del Edificio “D”.....	52
8.3. Estructural.	
8.3.1 Memoria descriptiva.....	53
8.3.2 Detalles estructurales.....	55
8.3.3 Detalles constructivos.....	56
8.4. Instalaciones.	
8.4.1 Instalación Hidráulica.....	57
8.4.1.1 Memoria descriptiva.....	57
8.4.1.2 Planos de instalación.....	58
8.4.2 Instalación Sanitaria. ....	63
8.4.2.1 Memoria descriptiva.....	63
8.4.2.2 Planos de instalación.....	64



8.4.3 Instalación Eléctrica.....	71
8.4.3.1 Memoria descriptiva.....	71
8.4.3.2 Planos de instalación.....	72
8.4.4 Instalación Gas Natural.....	76
8.4.4.1 Memoria descriptiva.....	76
8.4.4.2 Planos de instalación.....	77
8.4.5 Instalación Voz y datos.....	79
8.5. Acabados.	
8.5.1 Acabados en pisos.....	83
8.5.2 Acabados en muros.....	84
8.6. Elevador.....	86
8.7 Presupuestos paramétricos.....	87
8.8 Imagen del Conjunto.....	88
<b>9. Conclusiones.....</b>	<b>114</b>
<b>10. Bibliografía.....</b>	<b>115</b>
<b>11. Anexos.....</b>	<b>116</b>



Durante este último año se desarrolló un proyecto, el cual tiene como objetivo la demostración de los conocimientos del alumno.

En la primer parte se realizó la investigación para así poder plantear el problema; en base a este estudio se generó una propuesta para explotar un terreno por el uso potencia que tiene debido a la zona, mediante un edificio de uso mixto.

En la segunda parte se realizó el proyecto arquitectónico, en el cual se desarrollara el conjunto de uso mixto. Se plantea la creación de una zona comercial y de oficinas, y una zona habitacional, la cual responde a dos distintas necesidades de la población.

La forma de trabajo de este seminario de titulación fue de la siguiente manera: en seminario de titulación I se realizó la investigación en equipo, llegando a la conclusión de que se requiere un edificio de uso mixto en la colonia. Y en seminario de titulación II se desarrolló el proyecto de manera individual.



# INTRODUCCIÓN

En los últimos años la vivienda en la CDMX ha sido modificada drásticamente debido al desarrollo desmesurado en la periferia de la zona centro.

Los nuevos desarrollos habitacionales se han ubicado en las zonas periféricas de la ciudad. Por lo cual la zona centro se ha vuelto un punto importante para el desarrollo económico, cultural y social. El gobierno de la ciudad ha implementado planes de desarrollo para la vivienda vertical. Pero estas viviendas han incrementado su valor debido a la gran cantidad de servicios con los que cuenta la zona. Al contrario la vivienda periférica no cuenta con dichos servicios, impidiendo el desarrollo óptimo de la misma.

Este documento incluye una síntesis de la vivienda en la CDMX, en el cual nos enfocaremos en la colonia Doctores, ya que este cuenta con una gran cantidad de servicios e infraestructura. Se plantea el desarrollo de vivienda mixta para la re densificación de la zona. La presentación cuenta con una recopilación de datos estadísticos, los cuales fueron obtenidos de diversas fuentes incluidos SEDUVI, Programas de Desarrollo Urbano, etc.



# FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA

## PROBLEMÁTICA

A partir de la década de los 70's la **población** de la Delegación Cuauhtémoc comenzó a **disminuir** a causa de la **sustitución de los usos habitacionales**, así como por la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano. Se considera que este proceso de despoblamiento es un fenómeno característico de la zona central de la Ciudad de México.

Por el contrario, la ciudad ha **crecido horizontalmente**, esto quiere decir que la población ha generado **asentamientos en la periferia** de ciudad. Generando un modo de vida inapropiado y muy desgastante para la población, dedicando gran parte de su tiempo en trasladarse de un lugar a otro, y por otra parte despoblando y desaprovechando zonas que cuentan con equipamiento e infraestructura.

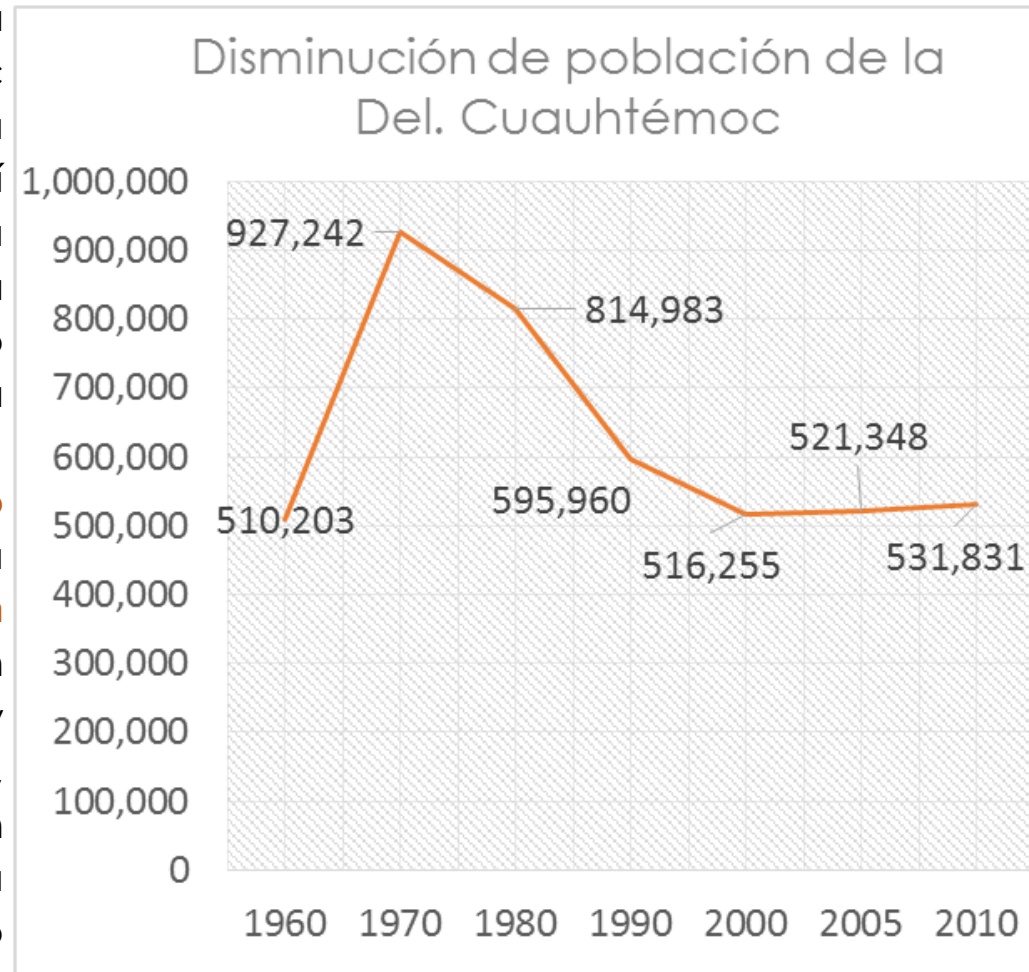


Tabla obtenida del Programa de Desarrollo Urbano.





# FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA

El Plan de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtémoc plantea la **re densificación** de la zona.

Con el cambio de uso de suelo, se busca la **creación de zonas habitacionales**, áreas recreativas y de oficinas.

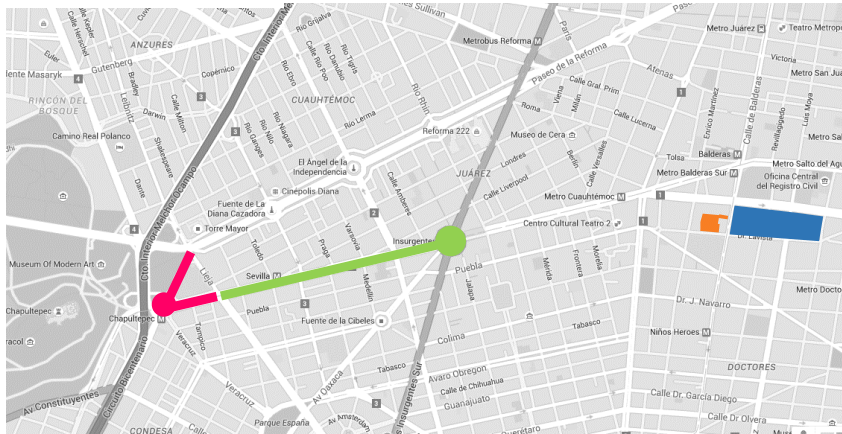
El programa de desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc plantea el apoyo y fomento para la vivienda; específicamente en la colonia doctores plantea la rehabilitación, mejoramiento y adquisición de vivienda; así como en edificios abandonados y/o invadidos.

**CUADRO 29. PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.**

No.	Colonia	Vivienda con Hacinamiento	Vecindades	Viviendas Deterioradas	Viviendas construidas con materiales precarios
1	Asturias				X
2	Buenavista				X
3	Buenos Aires	X	X	X	X
4	Centro	X	X	X	X
5	Doctores		X	X	X

[http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/progdelegacionales/cuauhte\[1\].pdf](http://www.sideso.df.gob.mx/documentos/progdelegacionales/cuauhte[1].pdf)

# FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA



- CETRAM Chapultepec.
- Corredor Cultural Chapultepec.
- Predio a desarrollar.
- ZODES Ciudad administrativa.

A continuación se presentan algunos proyectos importantes que tiene el GDF para el desarrollo de la zona.

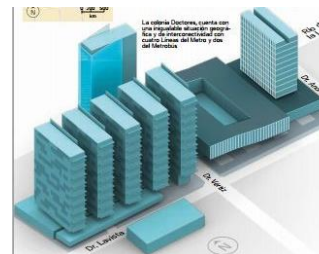
Los cuales impactarán el predio elegido debido a su cercanía con los proyectos y que pretenden ser un detonante para el crecimiento de la ciudad.



CETRAM Chapultepec.



Corredor Cultural Chapultepec.



ZODES Ciudad administrativa.



Predio a desarrollar.



# CETRAM CHAPULTEPEC



## ● ESPACIO EN DISPUTA

La remodelación del paradero en la zona de Chapultepec contempla las siguientes modificaciones:

**300 millones** de dólares es la inversión para la rehabilitación

**1 hotel** de 18 pisos se colocará con la renovación

**7 sótanos** con dos mil lugares de estacionamientos

Se construirá una explanada circular que conectará con el Bosque de Chapultepec

**41 pisos** tendrá la torre de oficinas que estará a un costado del Cetram

Los vehículos de transporte público se ubicarán tanto en la superficie como a nivel subterráneo

Las paradas serán techadas

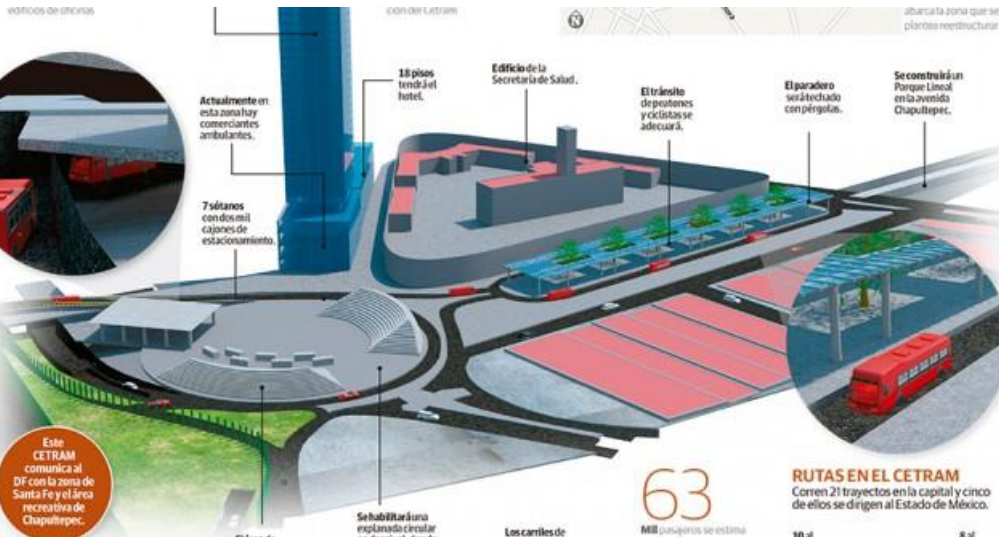


El Gobierno del Distrito Federal plantea la creación del Centro de Transferencia Modal.

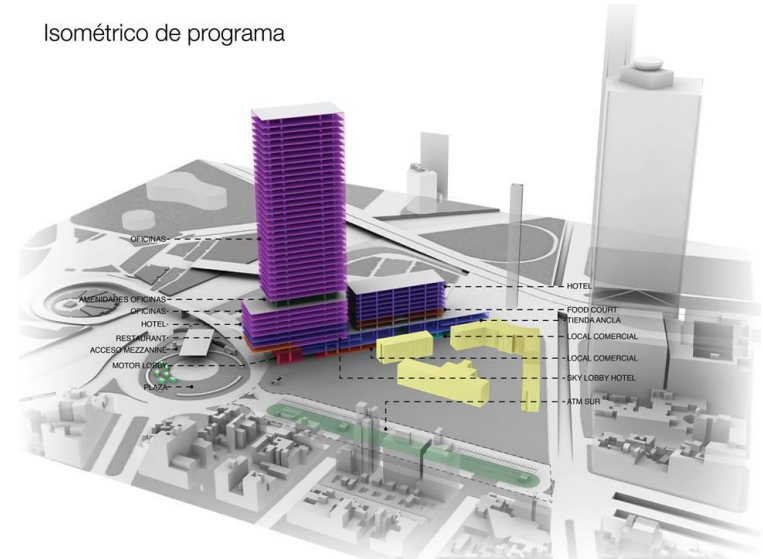
Este proyecto pretende la comunicación del bosque de Chapultepec con la colonia condesa, reforma y av. Chapultepec.

Busca el desarrollo urbano con espacios abiertos para la población, una zona comercial, social, oficinas y el paradero Chapultepec.

El proyecto se lleva a cabo por el despacho de Javier Sánchez.



Isométrico de programa



Imágenes obtenidas de:  
<http://horizontal.mx>





# CORREDOR CULTURAL CHAPULTEPEC

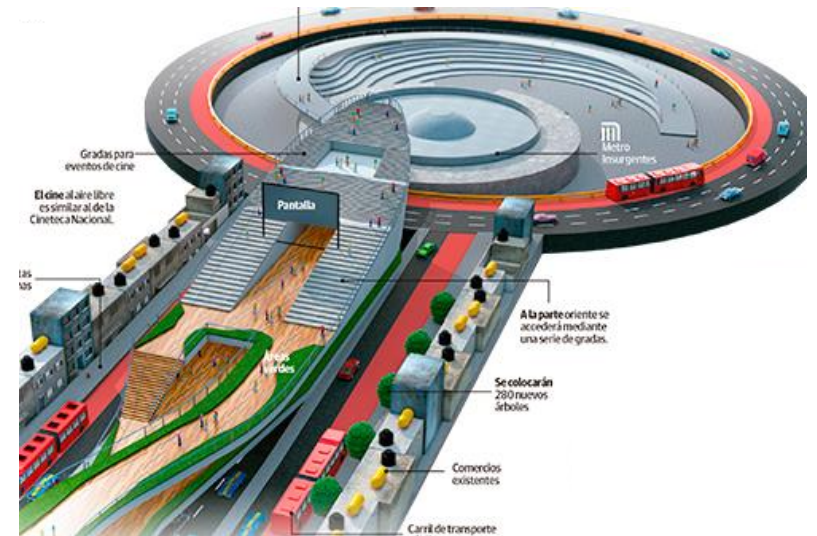


El Gobierno del Distrito Federal a través de una inversión privada plantea la creación del Corredor Cultural Chapultepec.

Este proyecto pretende la comunicación de la CETRAM Chapultepec con la glorieta de insurgentes.

Busca el desarrollo urbano con espacios abiertos para la población, una zona comercial, social, cultural.

Sin embargo el gobierno ha tenido problemas con los vecinos; por lo cual no hay mucha información del mismo.



Imágenes obtenidas de:  
<http://horizontal.mx>



# FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA

El Gobierno del Distrito Federal a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) plantea la creación de la **Ciudad Administrativa**; a través de la construcción de vivienda, oficinas y zonas de entretenimiento.

El principal objetivo de esto es **revivir** la colonia Doctores en la delegación Cuauhtémoc.

Se prevé que el proyecto comience el primer trimestre del 2015 e incluya la intervención de calles enteras, así como un trabajo de 288 hectáreas para la construcción de complejos de oficinas de gobierno, vivienda y recintos culturales, así como muros y auditorios en el área que ocupa la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal (PGJDF) y la Junta de Conciliación y Arbitraje.

Este proyecto pretende ser un detonante para la **re densificación** y compactar la zona centro de la capital así como **promover el crecimiento en vertical**. Para SEDUVI todas las potencialidades de los predios de la zona están siendo desaprovechadas.



**ZODES**  
ZONAS DE DESARROLLO  
ECONÓMICO Y SOCIAL

**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**APOVECHARÁN ESPACIOS**  
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del DF arrancará la primera etapa de un ambicioso proyecto para "revivir" la colonia Doctores, en la delegación Cuauhtémoc.

**EL PROYECTO**  
La construcción inicia en el primer trimestre de 2015

Incluye:  
 - Oficinas de gobierno  
 - Vivienda  
 - Auditorios y museos

Se modernizarán en toda la zona:  
 - Drenaje  
 - Red de agua potable  
 - Red eléctrica

**DECADENCIA**  
Viviendas en la colonia Doctores por uso

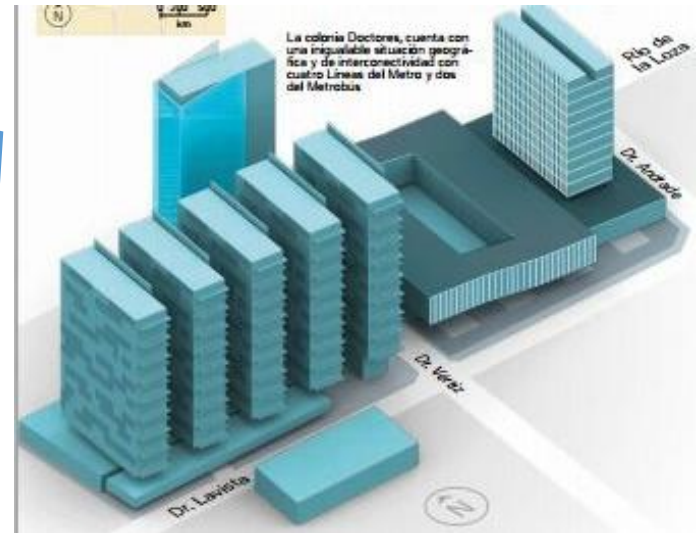
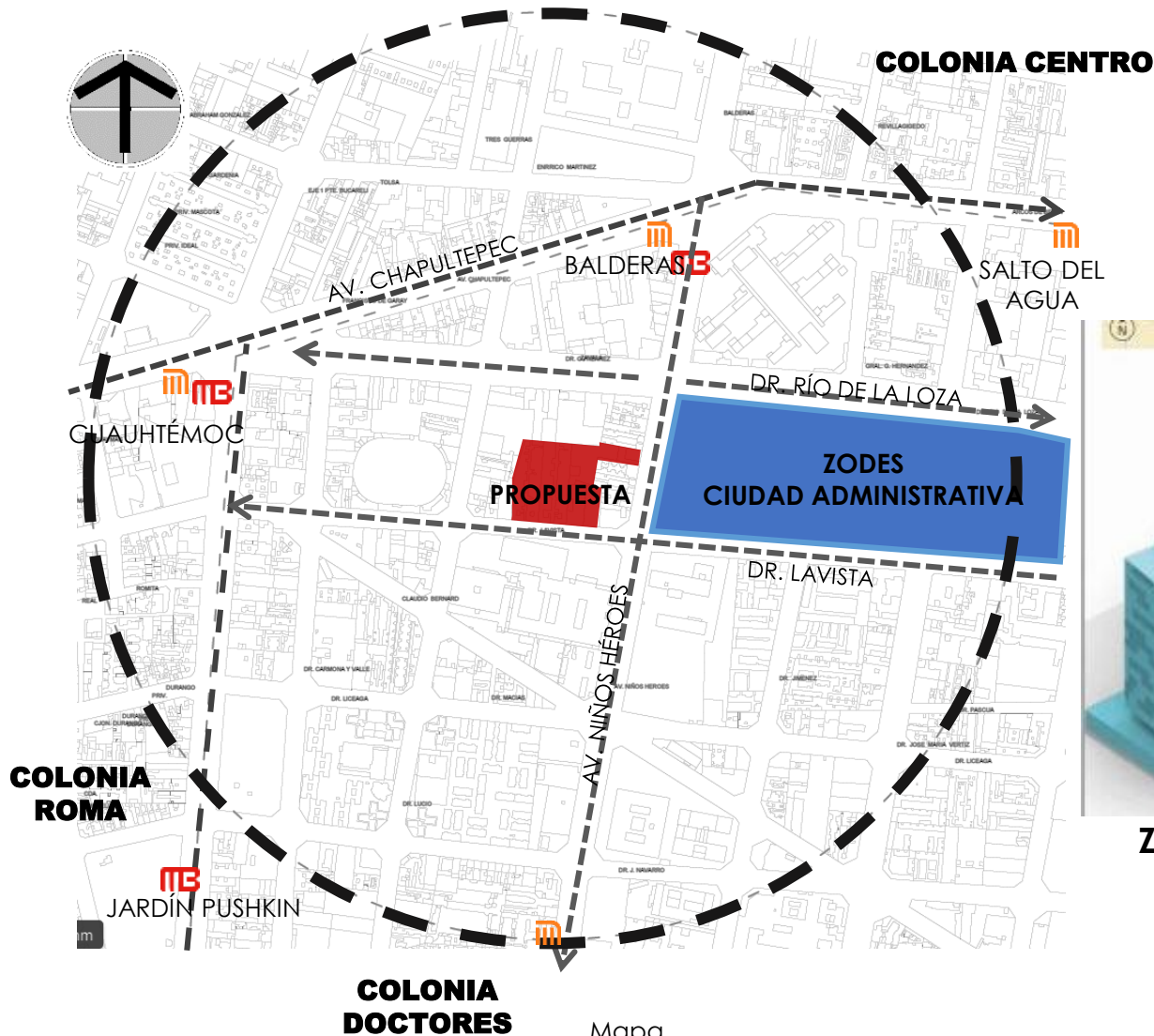
19 mil 581	en total
4 mil 400	intencional como comercio*
3 mil	conocedoras

Densidad promedio en la zona  
**2.57**  
Habitantes por vivienda

Fuente: Seduvi

© 2014 El Universal Online, S.A. de C.V.

# ZONAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL



**ZODES CIUDAD ADMINISTRATIVA**

Mapa  
Ubicación de Zodes en la zona de estudio.



# OBJETIVOS DEL PROYECTO

Se proponen diversos objetivos para el desarrollo del proyecto:

- Conectar la zona urbana entre el centro histórico y el predio, así como con la colonia Roma,
- Integrar el proyecto a Zonas Ciudad Administrativa y al corredor cultural Chapultepec.
- Crear vivienda de interés medio-alto.
- Implementar el desarrollo del comercio debido a las zonas de oficinas.



# ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA



Vecindad en la colonia doctores.

En las primeras concentraciones urbanas, aparecieron las viviendas multifamiliares denominadas "vecindades", las cuales retomaban algunos ejemplos europeos tanto en su disposición interna ( patio central rodeado de habitaciones).

En la década de los setentas, al implementarse una política de apoyo a la vivienda por parte del sector publico se crearon y fortalecieron las instituciones nacionales y estatales dirigidas a financiar y construir viviendas de interés social.

A partir de 1975 se construyeron los primeros conjuntos habitacionales los multifamiliares en régimen de condominio tanto vertical, horizontal y mixto. Los asentamientos irregulares crecieron aceleradamente en los municipios conurbados a las grandes ciudades, los cuales se caracterizan por ocupar predios privados, ejidales y públicos que se lotificaban con viviendas unifamiliares carentes de servicios públicos.





# ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA



Condominio en la colonia Doctores.



Multifamiliar Juárez.

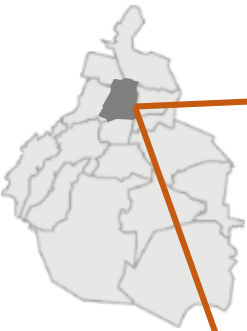
En 1979 se decreta el reglamento de construcciones de inmuebles en condominio, el cual en su artículo 24 define a los conjuntos habitacionales de interés social los cuales no tienen ninguna limitación en cuanto al número de viviendas que se pueden edificar en un solo predio.

En la década de los ochenta, los programas de vivienda principalmente de interés social financiados y edificados por las instituciones públicas como el INFONAVIT, FOVISSSTE, entre otros, configuraron algunos espacios con desarrollos multifamiliares en régimen de condominio.

La política nacional de vivienda en el año de 1992, al pasar el gobierno de un estado financiero-constructor a uno exclusivamente financiero, se responsabiliza al sector privado y social de ser los actores principales en la generación y construcción de vivienda.



# CONTEXTO: DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC



CIUDAD DE MÉXICO



La delegación se localiza en el centro del área urbana de la Ciudad de México. Colinda al Norte con las Delegaciones Azcapotzalco y Gustavo A. Madero; al Sur con las Delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez e Iztacalco; al poniente con la Delegación Miguel Hidalgo y al Oriente con la Delegación Venustiano Carranza.

La delegación se caracteriza por ser el centro de la Ciudad de México ya que la delegación abarca gran parte del Centro Histórico de la Ciudad.

En esta delegación se encuentran construcciones de gran antigüedad con un tiempo de vida, también existen muchas vecindades, aunque muchas de estas ya no son habitadas.



MONUMENTO A LA REVOLUCIÓN



ÁNGEL DE LA INDEPENDENCIA



BELLAS ARTES



PALACIO NACIONAL



# CONTEXTO: DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

## MEDIO FÍSICO NATURAL

**Clima:**  
Templado con lluvias en verano

**Temperatura:**  
Promedio anual de 17.2° C

**Precipitación:**  
Media anual es de 618 mm

### Composición del suelo:

La delegación esta asentada dentro del área antiguamente ocupada por el Lago de Texcoco, predominan los suelos arcillosos lacustres. Pertenece a la zona III, según el RCDF.





# CONTEXTO: COLONIA DOCTORES



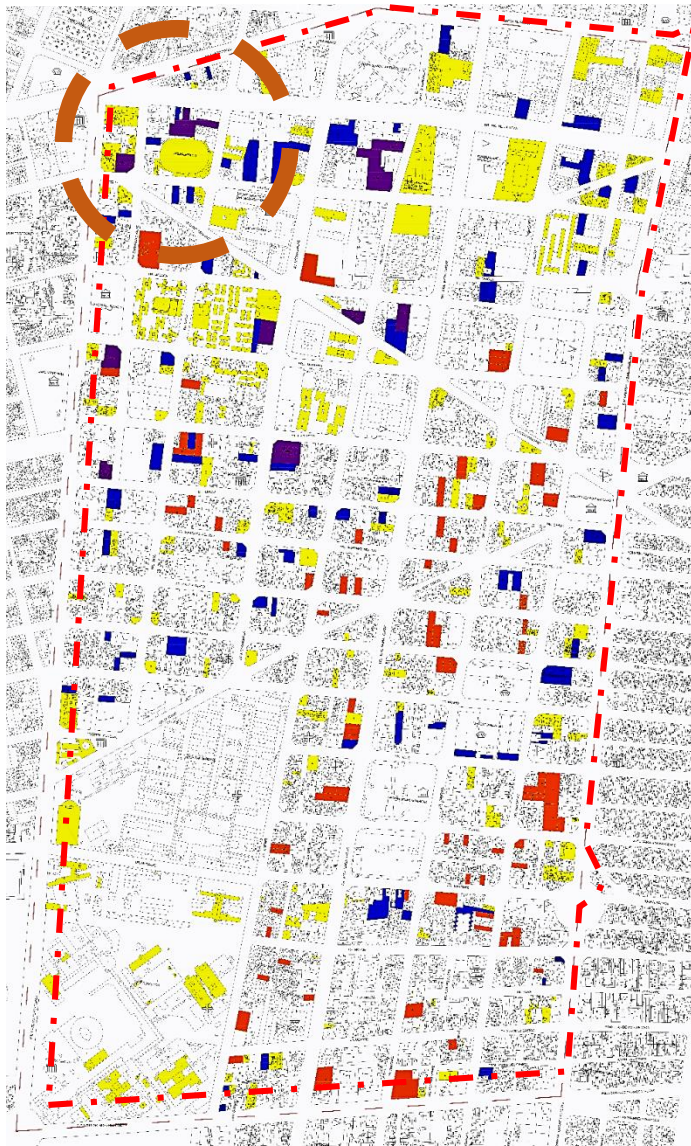
Centro Medico Nacional siglo XXI.

La colonia Doctores surgió en 1889, en los terrenos de La Indianilla propiedad de don Francisco Lascuráin, ubicada al sur de la Garita de Belén. Oficialmente se llamó Colonia Hidalgo, pero como sus calles y avenidas tienen nombres de médicos se le fue concediendo su sobrenombre.

La Colonia de los Doctores se consolidó a partir de la construcción del Centro Médico Nacional siglo XXI. La construcción del inmueble fue la coronación de esfuerzos del Dr. Eduardo Liceaga quien pugnó por substituir el viejo Hospital de San Andrés, que cerró sus puertas en 1903 y que poco después fue demolido para construir en su lugar el Palacio de Comunicaciones (hoy Museo Nacional de Artes) en las calles de Tacuba.



# CONTEXTO: COLONIA DOCTORES









Infraestructura.

Debido a su posición central y alto grado de consolidación, la Delegación registra los niveles más altos de infraestructura en la Ciudad de México.

La colonia Doctores representa un punto importante en la CDMX, ya que muchos edificios del gobierno se localizan en la misma.

Simbología:

-  Estacionamientos
-  Estacionamientos +1 niv
-  Edificios +4 niv
-  Edificios habitacionales nuevos
-  Limite de la zona de trabajo
-  Zona de estudio

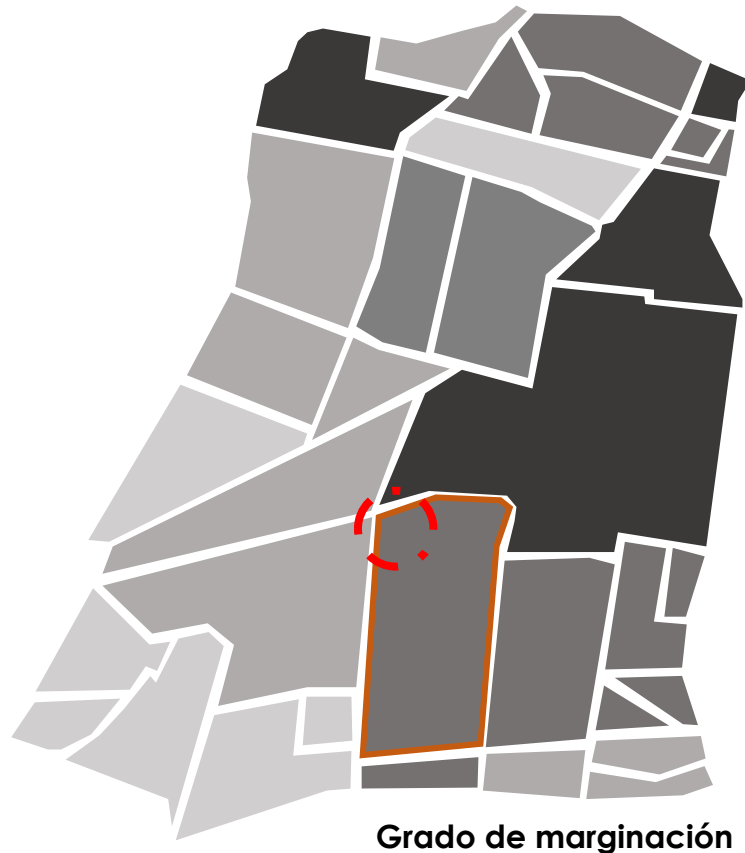


# CONTEXTO: DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

## ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

La Delegación Cuauhtémoc desempeña un papel importante en la vida de los habitantes de la de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, al ser considerada la séptima economía nacional debido al alto nivel de concentración de infraestructura y de actividades comerciales, culturales, financieras y políticas.

El grado de marginación que tiene la Colonia **Doctores** es medio, y a excepción de la Col. Centro sur, las colonias que colindan con la Doctores (Roma Norte, Roma Sur, Obrera, Buenos Aires y Centro Poniente) tienen un nivel de marginación Medio o Bajo. Lo cual lo pone en una muy buena ubicación geográfica y además estratégica de la ciudad, ya que la zona cuenta con **equipamiento** e **infraestructura** que propicia el uso de suelo **habitacional**.



Grado de marginación

- Alto
- Medio
- Bajo
- Muy bajo



# ANALISIS DEL SITIO



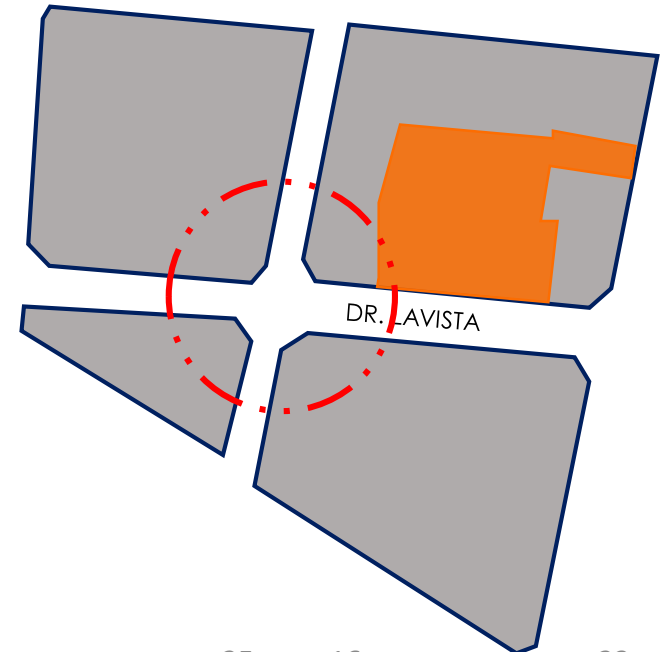


## TRAZA URBANA

El desarrollo de las manzanas de la colonia esta en base a una proporción 1:1 y 1:1.5

La colonia doctores respeta una redicula ortogonal y la cual es intersectada por diagonales.

Las formas de las manzanas no son completamente cuadradas, ya que sus esquinas son ochavadas.







# VIALIDADES Y TRANSPORTE



El predio se localiza muy cerca de Av. Chapultepec, es una vialidad primaria, a sus lados están las calles Dr. Lavista, Av. Niños Héroes y Dr. Rafael Lucio. Estas son vialidades secundarias.

Para poder llegar al predio puede ser a través de varias formas de transporte, como son: metro, metrobus y ecobici.

La manera más rápida de llegar al predio es caminando desde el metro Balderas.

El recorrido es de 500mts y se realiza en 6min.



Vialidades primarias



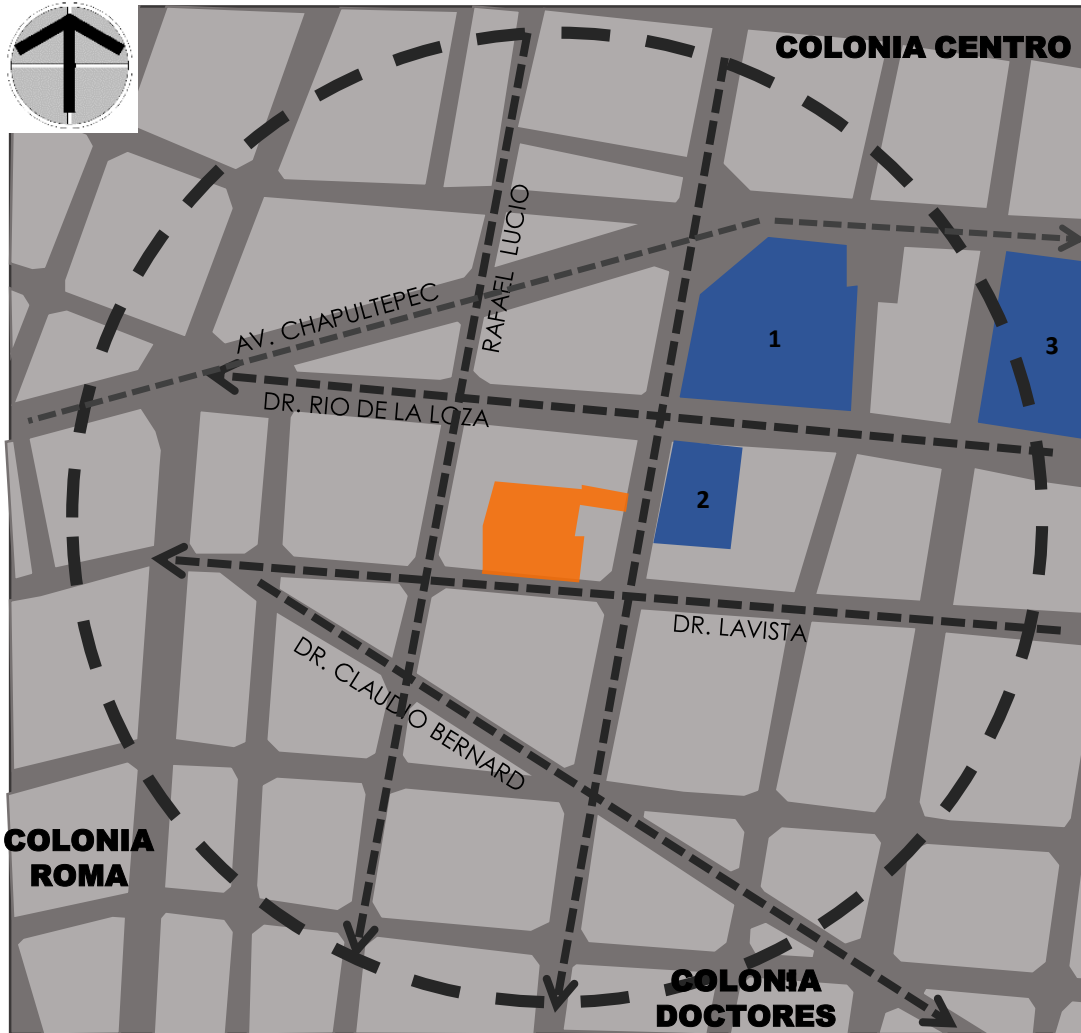
Vialidades secundarias.



Radio de influencia de las estaciones de metro.



# EQUIPAMIENTO



## Educativo

1. Centro Escolar Revolución.



2. Academia Internacional de formación en ciencias forenses.

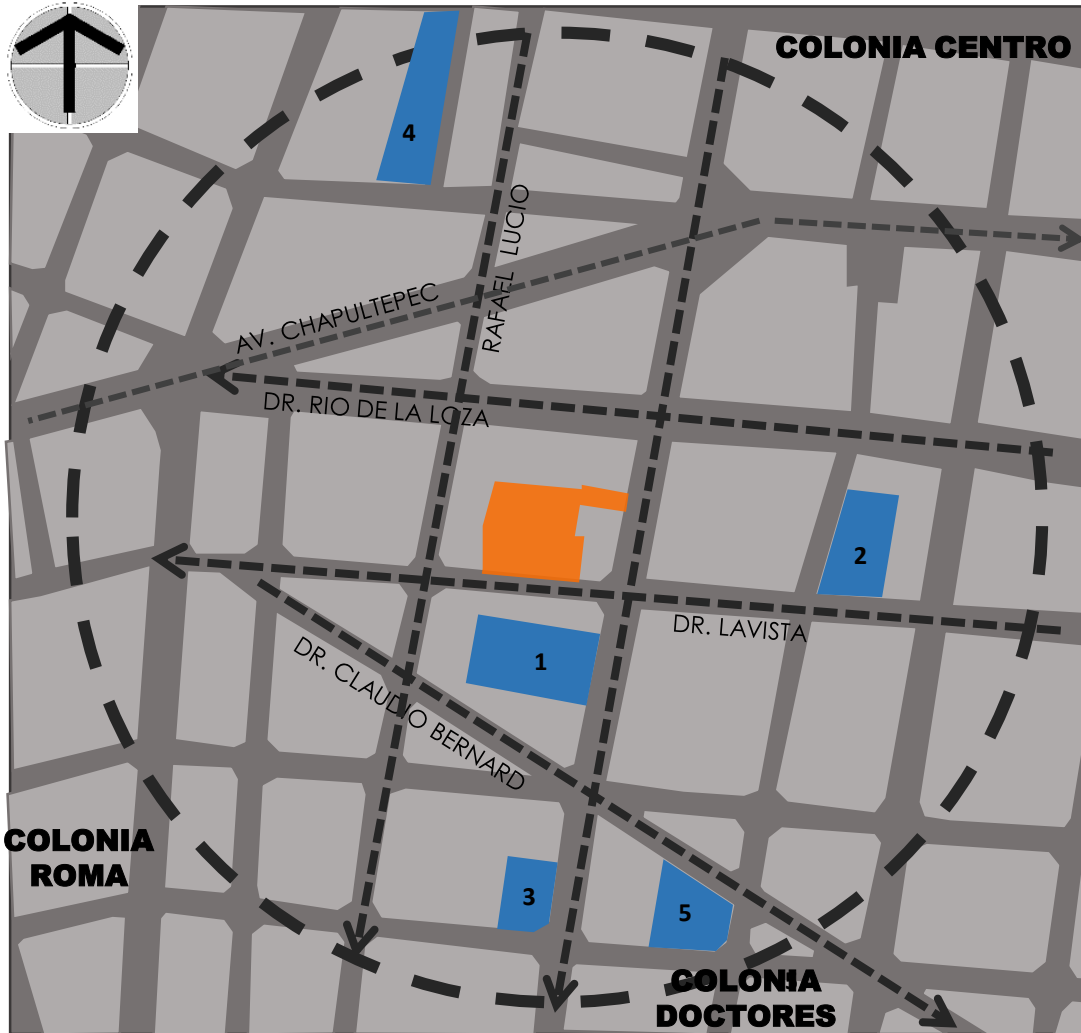


3. Escuela libre de derecho.





# EQUIPAMIENTO



## Gobierno

1. Secretaría de finanzas.



2. Procuraduría general de justicia del distrito federal.

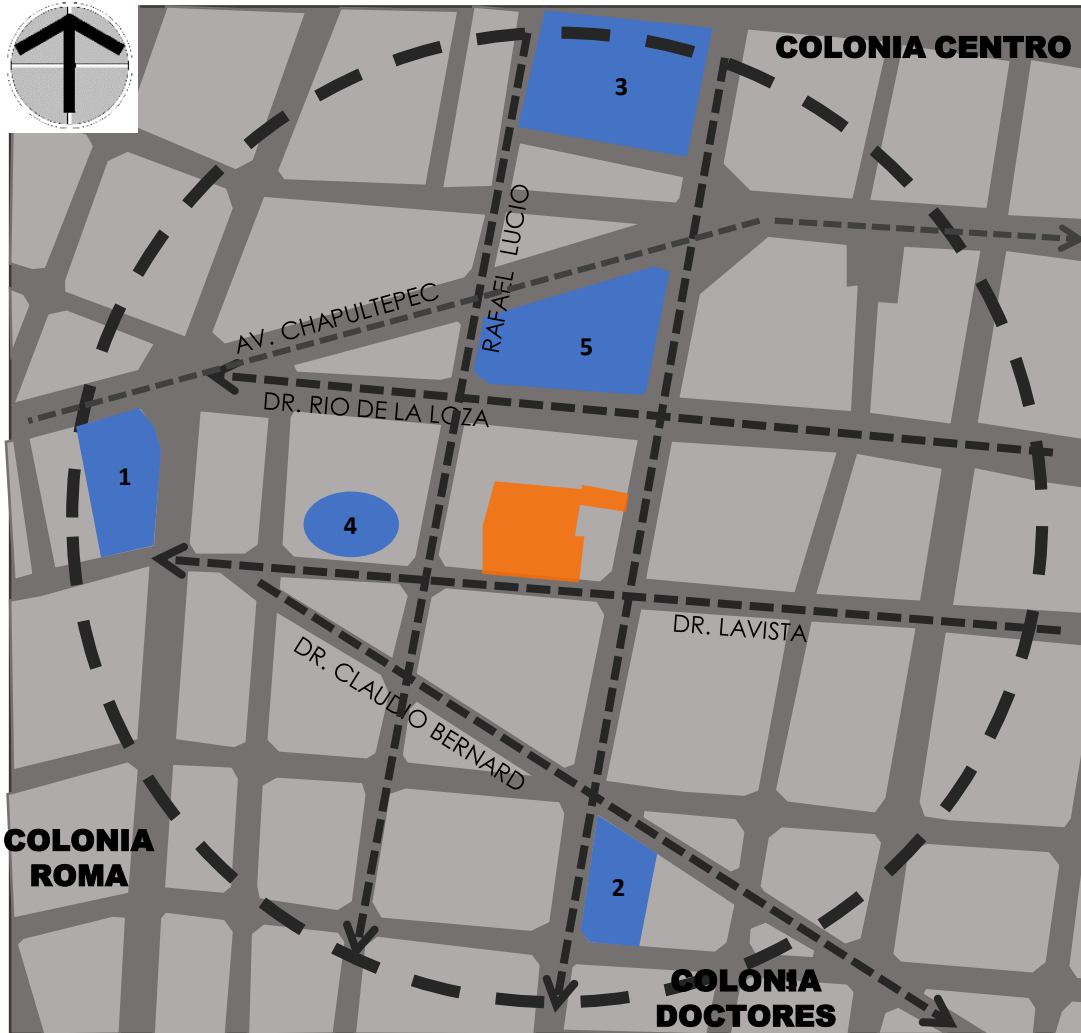


3. Centro de justicia alternativa.
4. Comisión de operación y fomento de actividades académicas.
5. Tribunal superior de justicia.





# EQUIPAMIENTO



## Cultural.

1. Centro cultural Telmex.



2. Librería Porrúa.
3. Biblioteca de México.



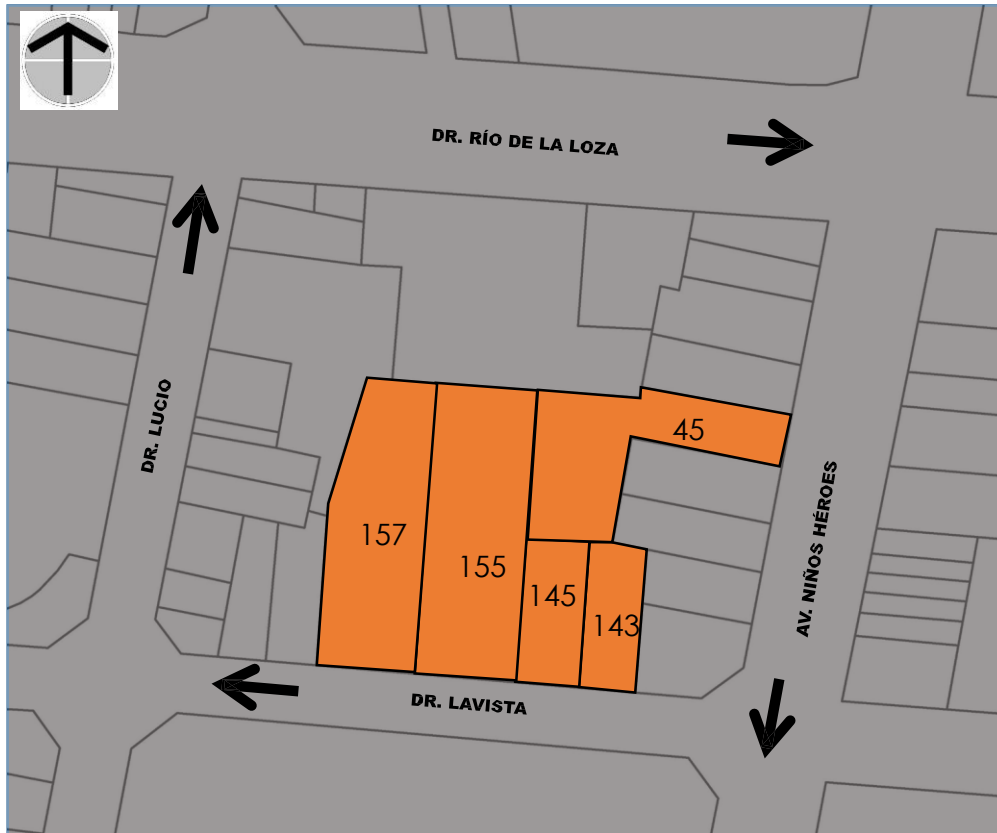
4. Arena ciudad de México.



5. Televisa Chapultepec.



# USO DE SUELO



Para poder realizar este proyecto, será necesaria la fusión de predios.

## PREDIOS

### DR. LAVISTA

- 157 HC (PB) / 4 / 20% / A
- 155 HC (PB) / 4 / 20% / A
- 145 HC (PB) / 4 / 20% / A
- 143 HC (PB) / 4 / 20% / A

### AV. NIÑOS HÉROES

- 45 HO / 6 / 20%

### Área total de los predios

8,095 m<sup>2</sup>

### Área libre

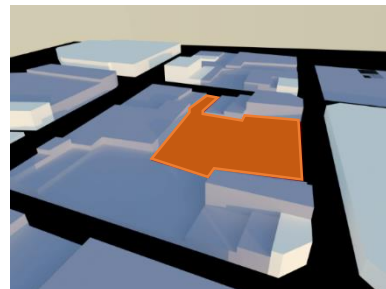
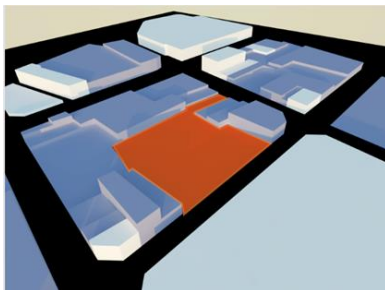
1,620 m<sup>2</sup>

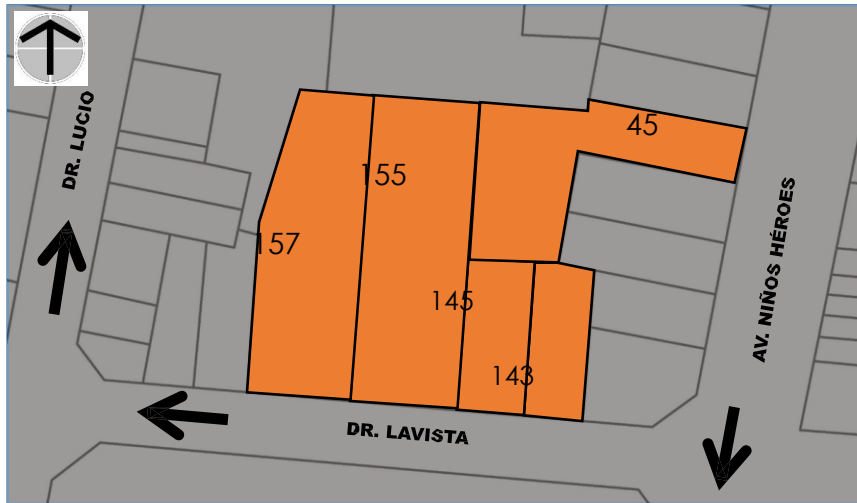
### Área de desplante

6,475 m<sup>2</sup>

### Área total de construcción

28,753 m<sup>2</sup>





En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

Sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales

La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50m para otros usos.

ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO: 46MTS

Restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 m.

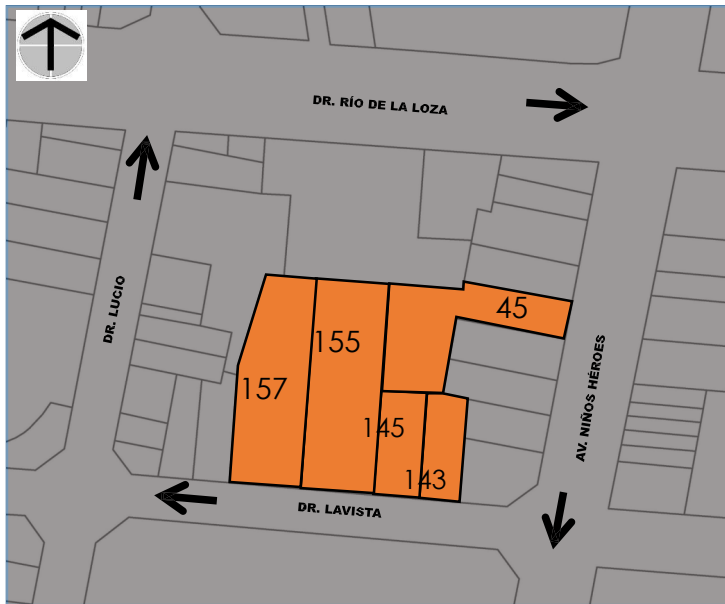
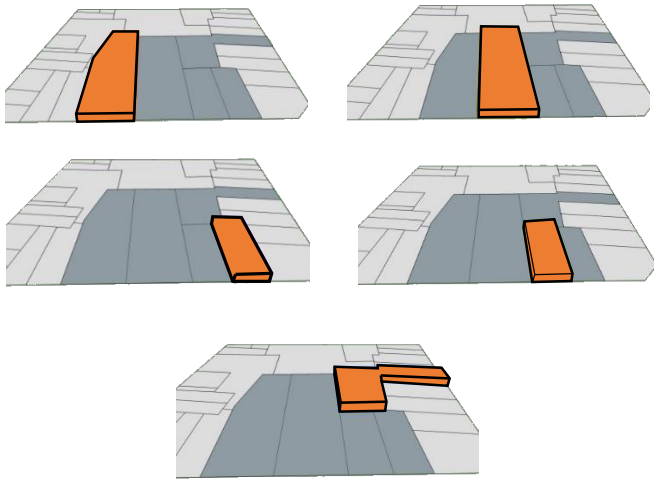
Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de azoteas verdes, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Estacionamientos pueden ocupar el 85% de la superficie del terreno.



# TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES



PREDIO	SUPERFICIE	ZONIFICACIÓN VIGENTE	ÁREA LIBRE		ÁREA DESPLANTE		SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN		NIVELES
	M2		M2	%	M2	%	M2	CUS	
DR. LAVISTA NO. 143	710 M2	HC/4/20	142 M2	20%	568 M2	80%	2272 M2	3.2	4
DR. LAVISTA NO. 145	773 M2	HC/4/20	154.6 M2	20%	618.4 M2	80%	2474 M2	3.2	4
DR. LAVISTA NO. 155	2593 M2	HC/4/20	518.6 M2	20%	2074.4 M2	80%	8298 M2	3.2	4
DR. LAVISTA NO. 157	2239 M2	HC/4/20	447.8 M2	20%	1791.2 M2	80%	7165 M2	3.2	4
AV. NIÑOS HÉROES NO. 45	1780 M2	HO/6/20	356 M2	20%	1424 M2	80%	8544 M2	4.8	6
<b>TOTALES</b>	<b>8,095 M2</b>		<b>1619 M2</b>		<b>6476 M2</b>		<b>28,753 M2</b>		

La fusión de roles implica dejar vigente el rol de sólo uno de los predios fusionados, eliminándose los roles asociados a los demás predios. Lo cual implica que los predios fusionados pasan a constituir un único predio a partir de la fusión. Para efectuar la fusión No debe existir deuda de Contribuciones.



# FACHADA CATALOGADA.



Fachada catalogada.



En el predio 155 de la calle Dr. Lavista tenemos una fachada catalogada ( la que vemos en la foto superior); por lo tanto el proyecto tendrá que girar entorno a este predio catalogado; sin embargo, no to el predio es catalogado, el resultado de la investigación nos dice que solo se tendrá que respetar la primer crujía del predio, este predio es una vecindad abandonada con se muestra en a foto lateral.







# VISTA ACTUAL DEL PREDIO.

## LARGUILLOS

### Larguillo calle Dr. Lavista



Secretaria de Finanzas (AFIRME)

Banorte

### Larguillo Calle Niños Héroes



AIFCF

Estacionamiento

Vivienda

Comercios

Oxxo



DR. LAVISTA

Corte 1



NIÑOS HEROES

Corte 2



CALLE DR. LAVISTA



AV. NIÑOS HEROES





# FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

## ESTUDIO DE MERCADO.



TERRENO 1  
 5 0 0 m<sup>2</sup>  
 Vivienda multifamiliar en venta a valor terreno  
 Precio: 3,900,00.00 MX  
 M2: 7,800.00 MX



TERRENO 2  
 3,517 m<sup>2</sup>  
 Agencia de vehículos en venta.  
 Valor del terreno  
 precio: \$88,910,680 mx  
 m2: \$25,280mx



TERRENO 3  
 2 5 7 m<sup>2</sup>  
 Terreno con 25 m<sup>2</sup> de construcción  
 Precio: \$2,800,000 mx  
 m2: \$10,890mx



TERRENO 4  
 3 5 2 m<sup>2</sup>  
 Estacionamiento  
 Precio: 7,600,000.00 MX  
 M2: 21,590.00 MX



TERRENO 5  
 4 7 6 m<sup>2</sup>  
 Predio con barda y cortinas para comercios  
 Precio: 6,820,000.00 MX  
 M2: 14,327.00 MX



TERRENO 6  
 1 8 7 m<sup>2</sup>  
 Antigua casona a demoler  
 Precio: 2,490,000.00 MX  
 M2: 13,315.00 MX

Para el desarrollo del proyecto se realizó un estudio de mercado para saber hacia que tipo de población iría dirigido.



# FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

	UNIDAD	CANTIDAD	P.U. / CANT	TOTAL
superficie del terreno	M2	1	8095.00	8095
C.O.S	-	1	0.70	0.7
C.U.S	-	1	3.10	3.1
costo terreno	M2	1	\$ 15,534.00	\$ 15,534.00
costo construccion/m2				0
oficina y comercio	M2	8859.35	\$ 8,420.00	\$ 74,595,727.00
estacionamiento	M2	6864.34	\$ 3,229.00	\$ 22,164,953.86
vivienda medio	M2	3132	\$ 8,161.00	\$ 25,560,252.00
vivienda alta	M2	5590	\$ 11,624.00	\$ 64,978,160.00
m2 construibles	M2	24445.69	\$ 7,858.25	\$ 192,100,343.44
m2 construibles	M2	8095	\$ 15,534.00	\$ 125,747,730.00
# deptos.	LOTE	1	100.00	100
superficie construida	M2	1	24445.69	24445.69
superficie vendible	M2	1	8722.08	8722.08
superficie circulaciones	M2	1	648.00	648
superficie promedio	M2	1	90.00	90
relacion-vendible/ construido	%	1%	3000%	30%
superficie- rentable/construido	%	1%	2700%	27%
relacion/ estacionamiento	%	1%	1300%	13%
relacion/ área libre	%	1%	3000%	30%



# FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

	JSa	DCarq
concepto	números reales del proyecto	parametrico
ingresos ventas	\$ 35,282,770.00	\$ 317,848,073.44
costos		
terreno	\$ 6,800,000.00	\$ 61,249,323.75
escritura y diligencia	\$ 560,508.00	\$ 5,021,999.56
demolicion	\$ 219,277.00	\$ 1,970,658.06
proyecto ejecutivo	\$ 676,908.00	\$ 6,070,898.20
gerencia proyecto	\$ 524,414.00	\$ 4,704,151.49
construccion	\$ 12,844,560.00	\$ 115,696,698.73
adicionales construccion	\$ -	\$ -
supervision obra	\$ 334,083.00	\$ 2,987,771.89
comisiones ventas	\$ 1,303,426.00	\$ 11,728,593.91
publicidad/ promocion	\$ 375,174.00	\$ 3,369,189.58
licencias, servicios	\$ 1,977,030.00	\$ 17,799,492.11
imprevistos	\$ 288,256.00	\$ 2,574,569.39
subtotal	\$ 25,903,636.00	\$ 233,173,346.68
unidad operativa	\$ 6,682,014.00	\$ 60,168,640.30
costos financieros-credito puente	\$ 2,697,120.00	\$ 24,283,592.81
total	\$ 35,282,770.00	\$ 317,625,579.79
PROYECTO M2 TOTALES	24445.69	
precio promedio de const. m2	\$ 7,858.25	\$ 192,100,343.44
M2 DE TERRENO	8095	
precio promedio de m2 de terreno	\$ 15,534.00	\$ 125,747,730.00
		\$ 317,848,073.44

Se tomo como ejemplo una tablas de Javier Sánchez. En las cuales se muestra el desarrollo económico del proyecto.



# PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El proyecto a desarrollar es un conjunto de usos mixtos que contara con:  
Vivienda + Comercio + Oficinas.

El objetivo principal del proyecto es la re densificación de la zona central de la ciudad, así como el desarrollo comercial de la misma.

El conjunto contara con dos tipos de vivienda que se adaptaran a las diferentes condiciones socioeconómicas, al contexto y a las dinámicas urbanas.

## Vivienda

Se proponen 2 tipos de departamentos.

La diferencia entre estos serán las dimensiones de los espacios, así como los acabados en cada vivienda.

	Espacio	#	Actividad	m2
Depto 1.	Cocina	1	Preparación de alimentos	8.40
	Comedor/Sala	1	Recreación, descanso, socialización	32.00
	Baño	1	Aseo personal	3.20
	Recamara	2	Dormir	31.10
	Cto. De servicio	1	Aseo general	6.00
				<b>Total</b>
Depto 2.	Cocina	1	Preparación de alimentos	7.80
	Comedor/Sala	1	Recreación, descanso, socialización	16.00
	Baño	1	Aseo personal	2.75
	Recamara	2	Dormir	21.00
	Cto. De servicio	1	Aseo general	2.15
				<b>Total</b>



# PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El uso habitacional abarcara el 60% del total de m<sup>2</sup> construidos.

El uso comercial abarcara el 20% del total de m<sup>2</sup> construidos.

El uso de oficinas abarcara el 20% del total de m<sup>2</sup> construidos.

En el caso de los últimos dos usos se plantea la renta de los espacios. Los ingresos obtenidos de esta renta se destinara al mantenimiento del conjunto.



HABITACIONAL



COMERCIAL

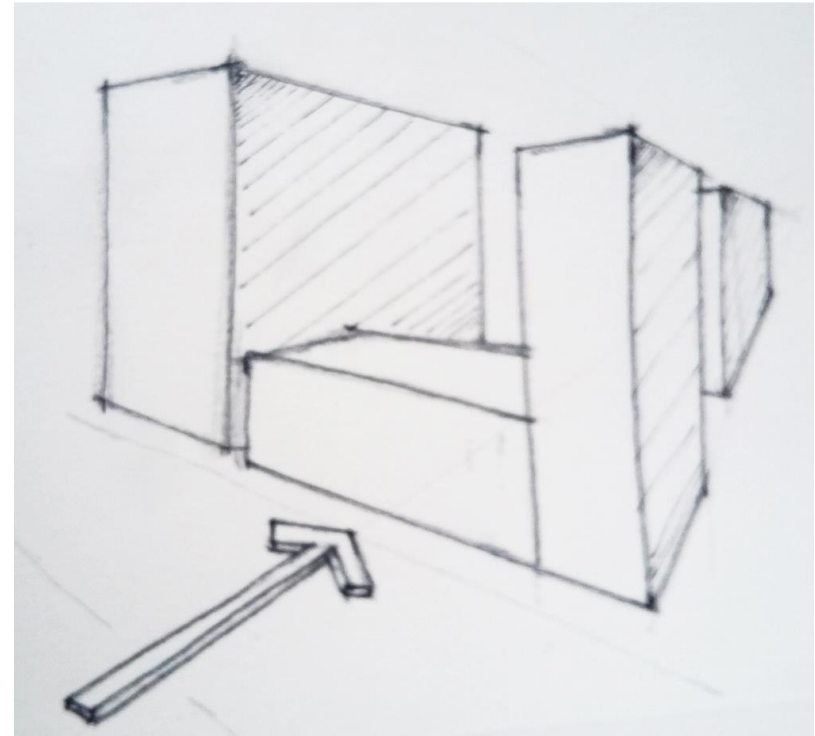
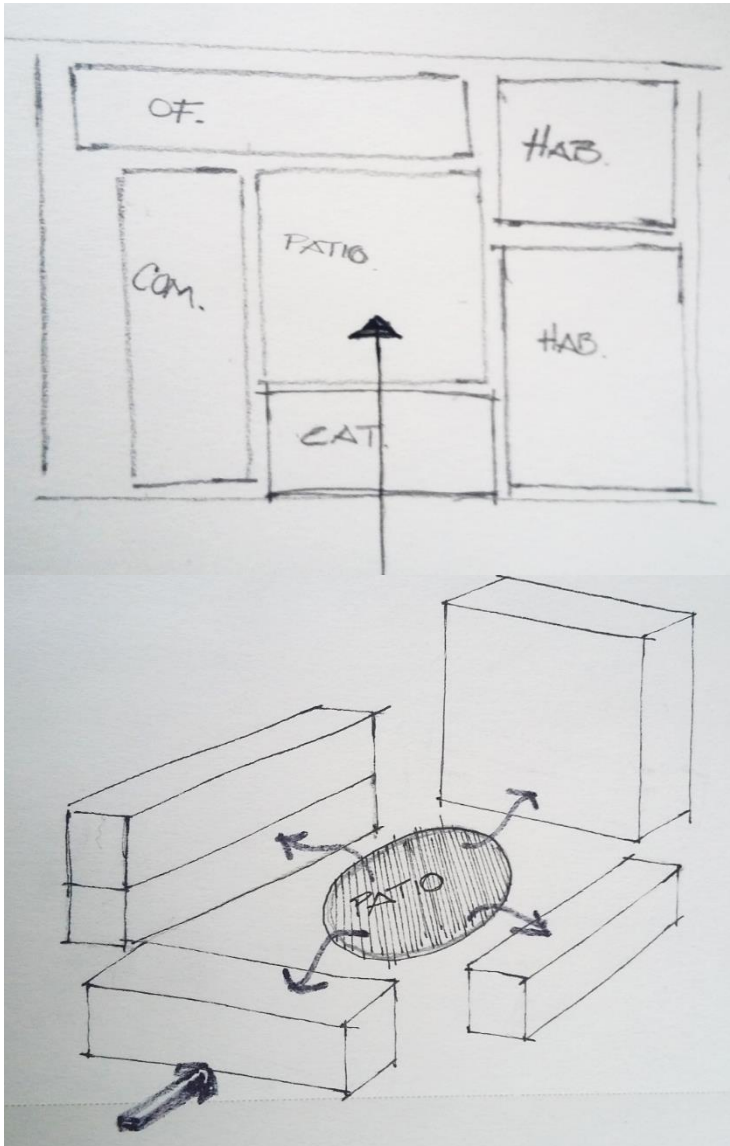


OFICINAS





# PROCESO DE DISEÑO



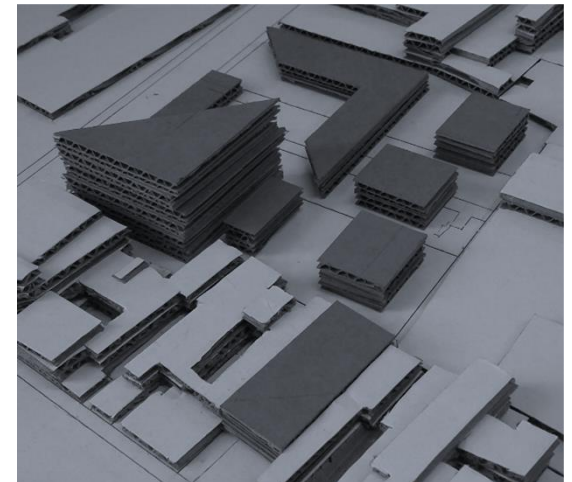
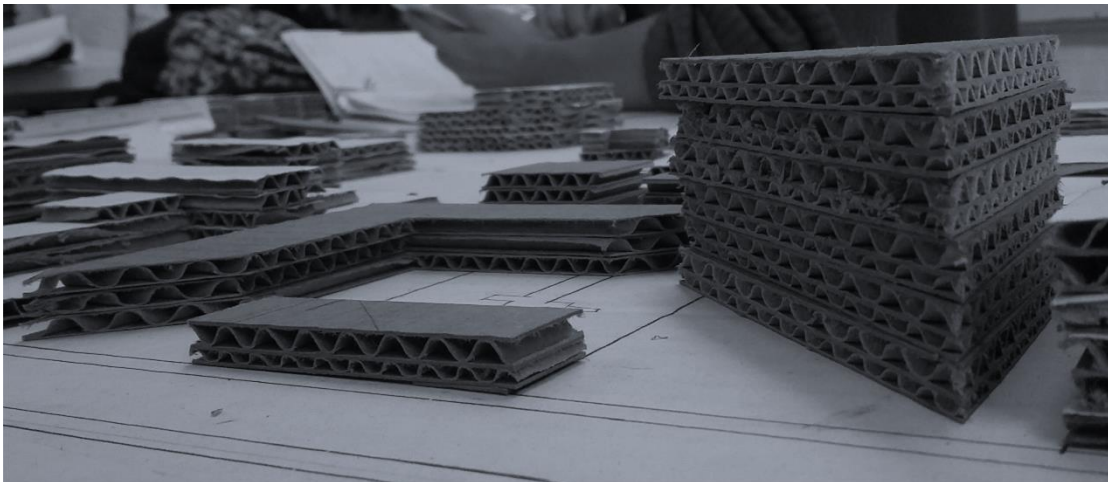
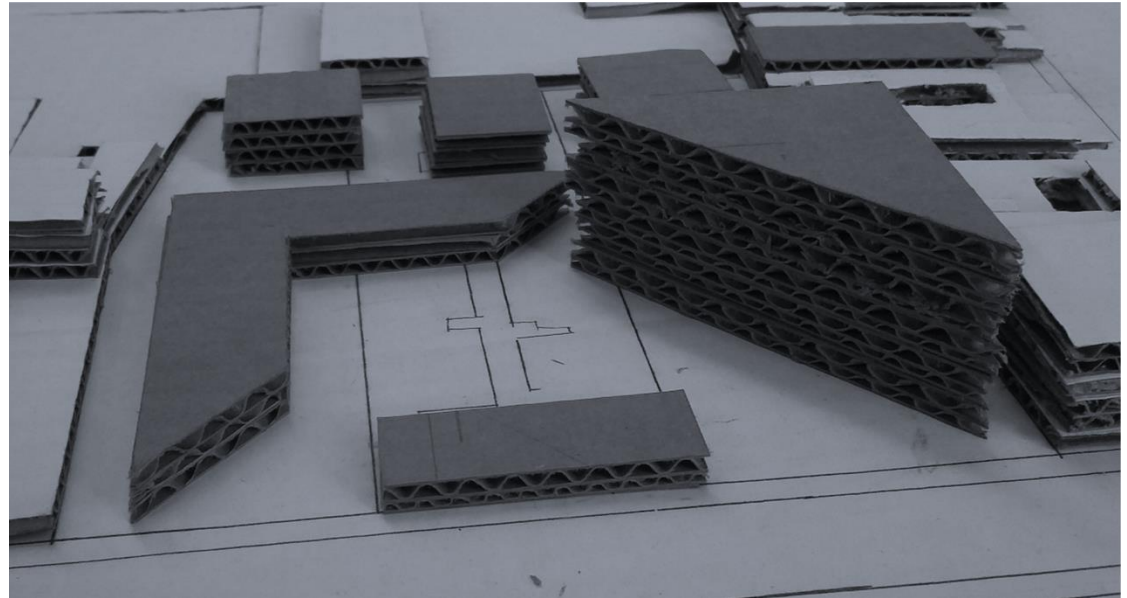
Las primeras propuestas del proyecto eran la creación de patios para la comunicación de los volúmenes entre si, sin embargo por el tamaño del conjunto se decidió convertirlos en plaza.



# PROCESO DE DISEÑO

Se desarrollaron volumetrías para poder identificar la relación de espacios.

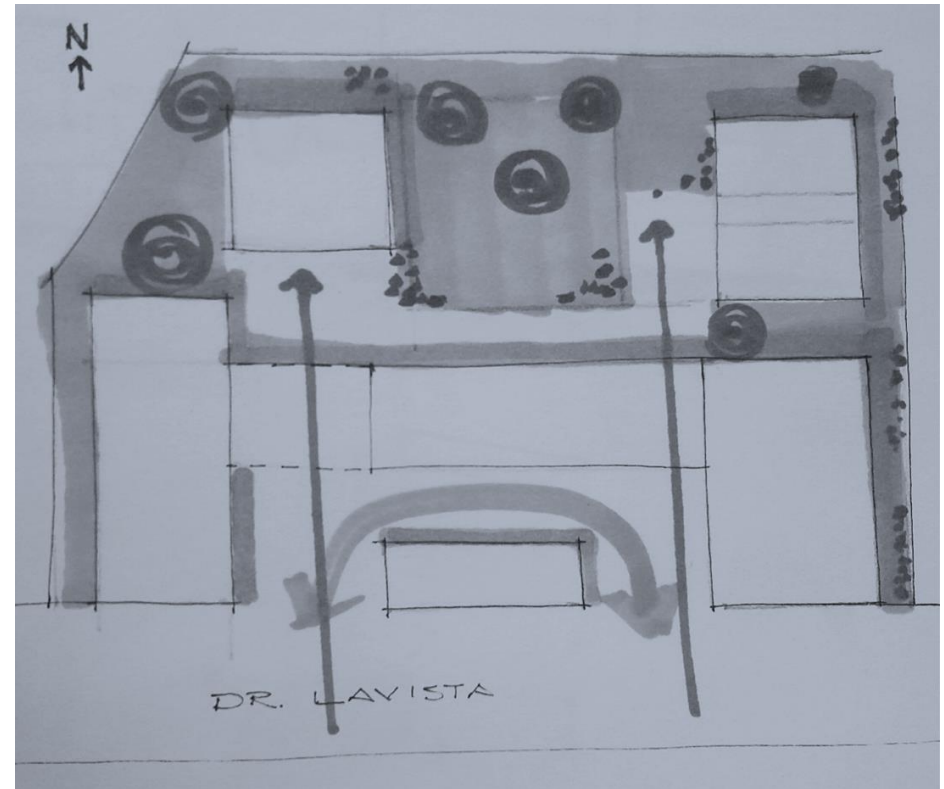
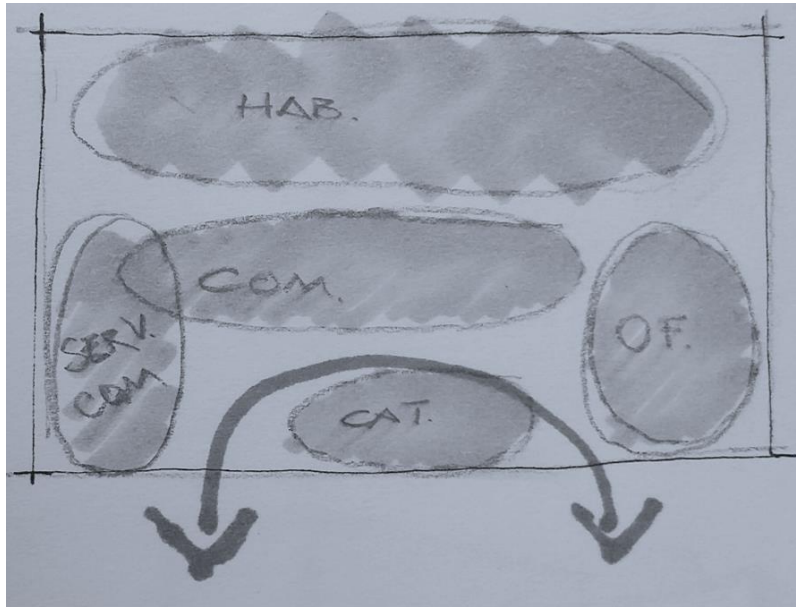
Estos volúmenes cumplían con el total de metro cuadrados permitidos para su construcción.







# PROCESO DE DISEÑO



Se llegó a una idea general, la cual se desarrollaría para llegar al proyecto final.

Esta última idea contemplaba dos ejes, los cuales tendrían como remate la zona habitacional del conjunto.



# PROYECTO ARQUITECTÓNICO



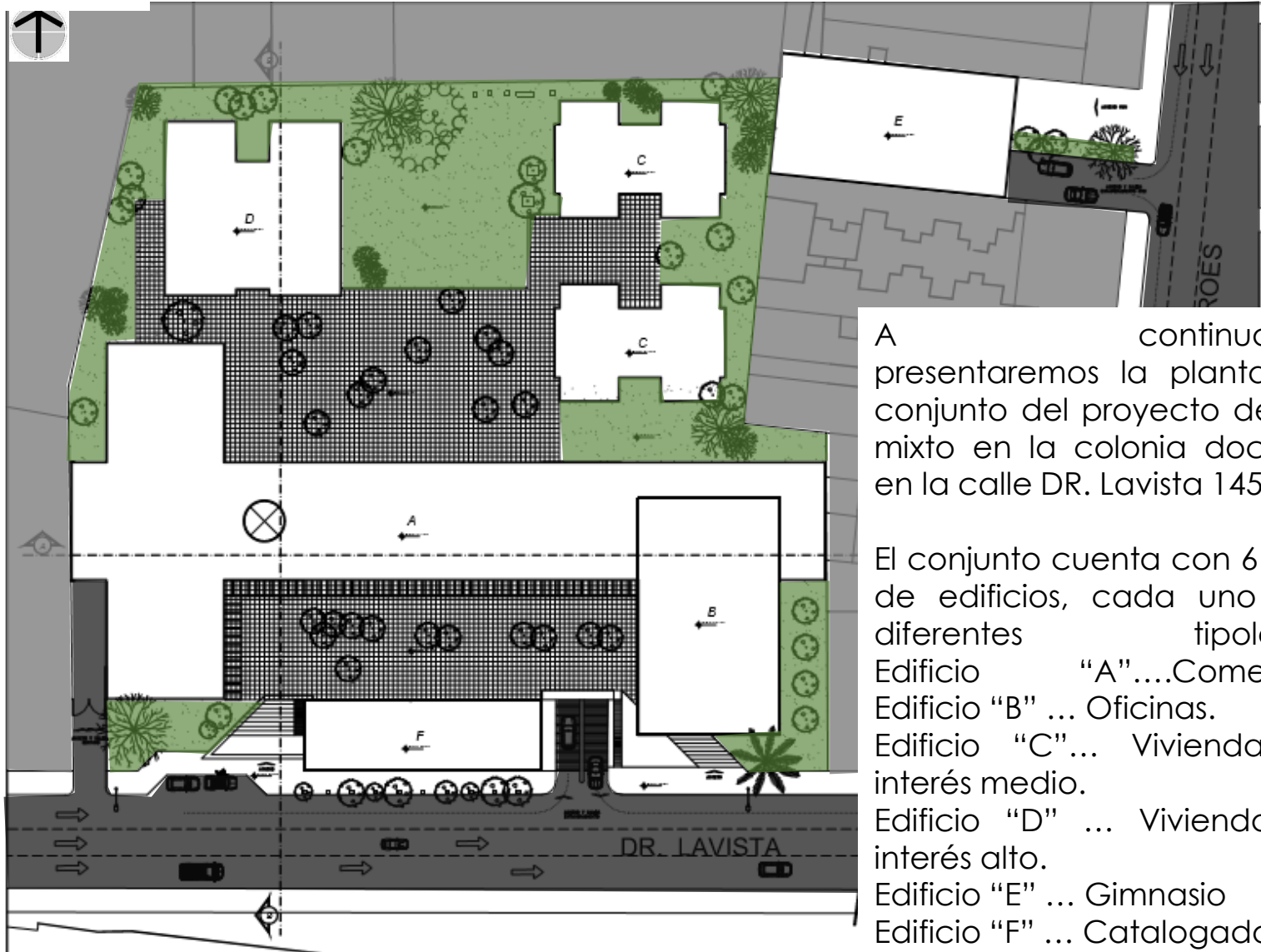


# CONJUNTO LAVISTA 145



El proyecto busca la re densificación de la zona; por lo cual en el proyecto se plantea un área de vivienda con dos tipos de tipología. El proyecto además cuenta con un área comercial, combinada con oficinas. Cabe mencionar que todo que el proyecto gira entorno a un predio catalogado.

# CONJUNTO LAVISTA 145



A continuación presentaremos la planta del conjunto del proyecto de uso mixto en la colonia doctores en la calle DR. Lavista 145.

El conjunto cuenta con 6 tipos de edificios, cada uno con diferentes tipologías

- Edificio "A" ... Comercial.
- Edificio "B" ... Oficinas.
- Edificio "C" ... Vivienda de interés medio.
- Edificio "D" ... Vivienda de interés alto.
- Edificio "E" ... Gimnasio
- Edificio "F" ... Catalogado.



# CONJUNTO LAVISTA 145



# CONJUNTO LAVISTA 145



La planta baja del conjunto presenta todos los accesos a los edificios. Como podemos observar existen dos accesos a la plaza comercial.

El primer acceso es un eje de composición, el cual remata con la torre "D".

El segundo acceso esta enfocada para el área comercial, así como para las oficinas.

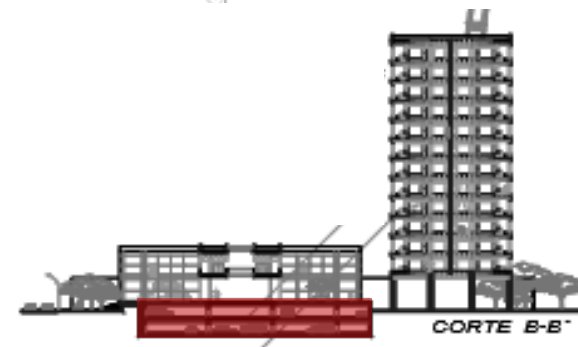


# CONJUNTO LAVISTA 145



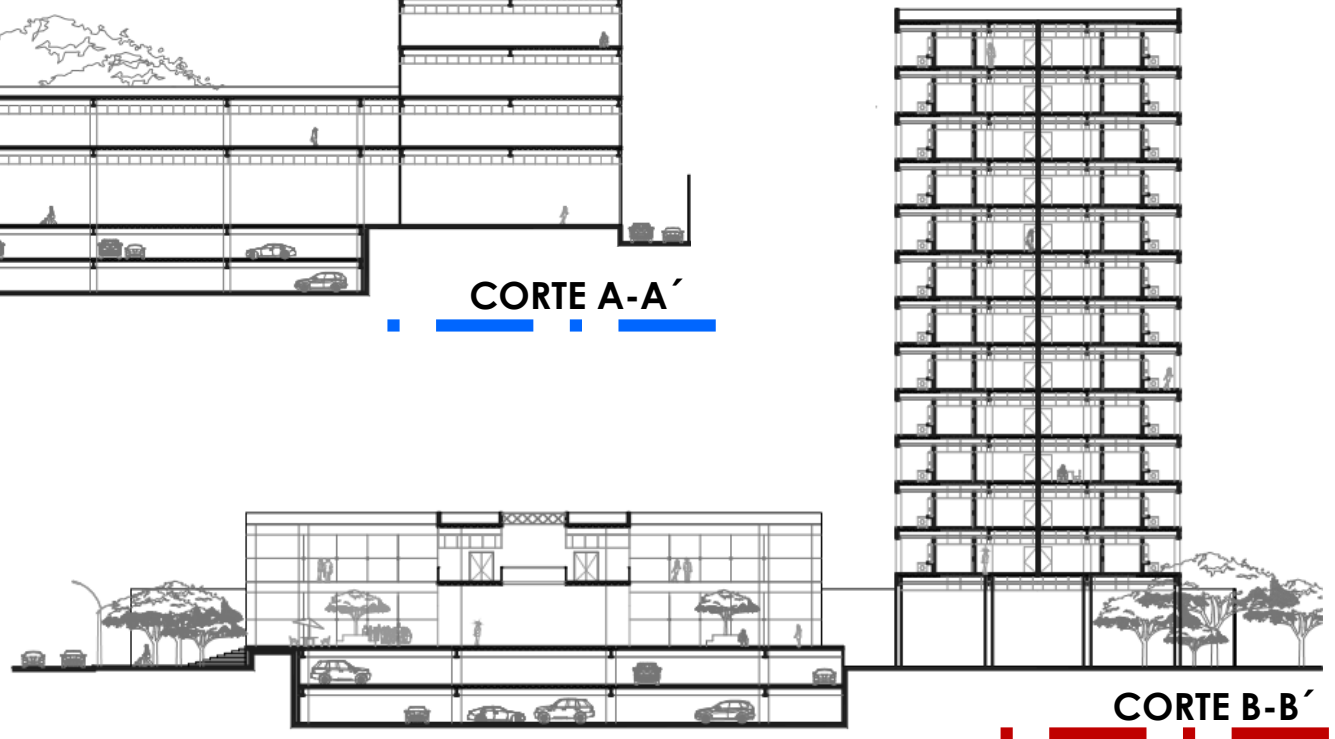
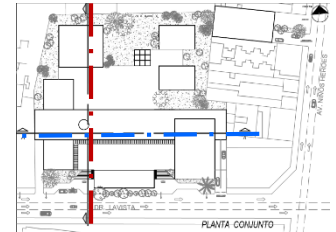
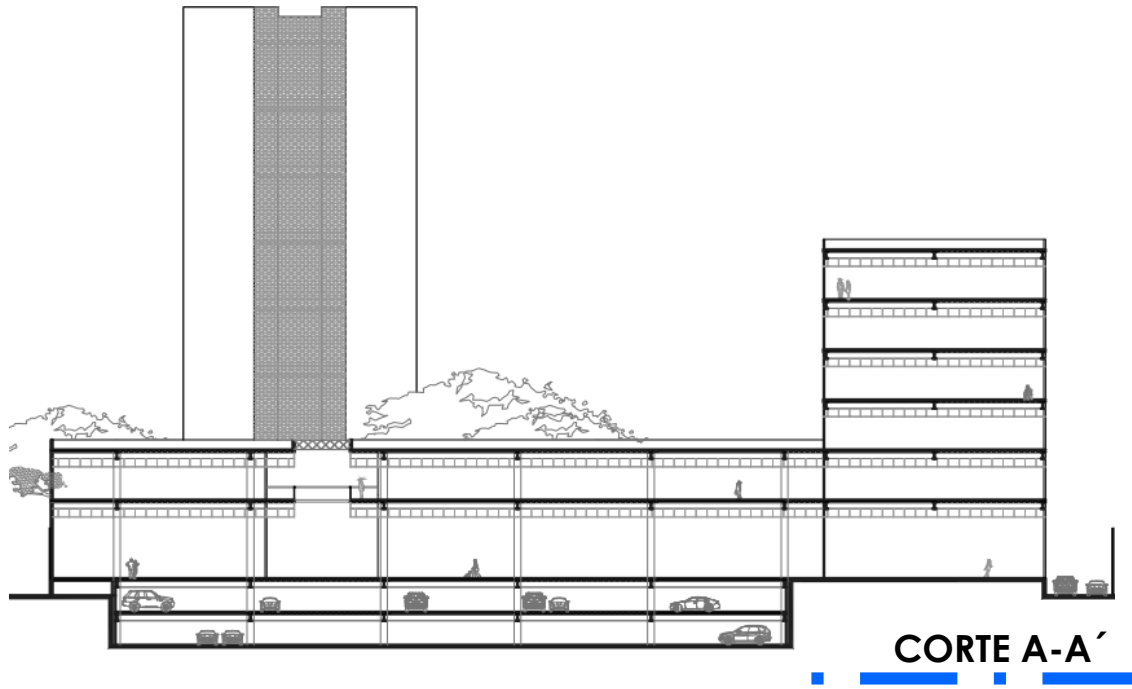
El conjunto cuenta con dos sótanos los cuales cuenta con 190 cajones de estacionamiento.

El acceso al estacionamiento se encuentra junto al acceso peatonal de las oficinas.





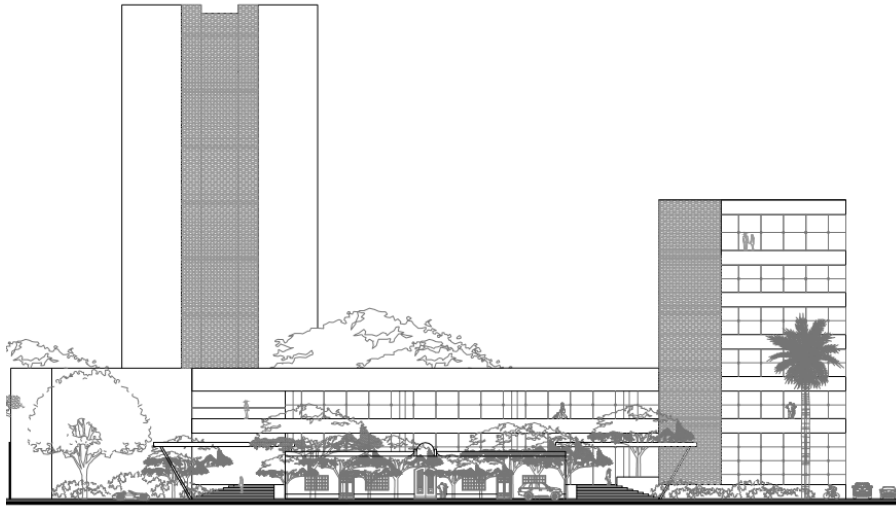
# CONJUNTO LAVISTA 145







# CONJUNTO LAVISTA 145



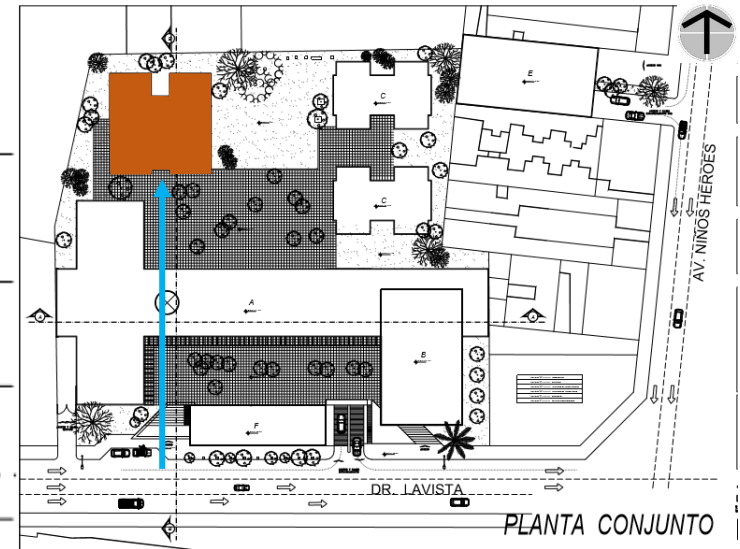
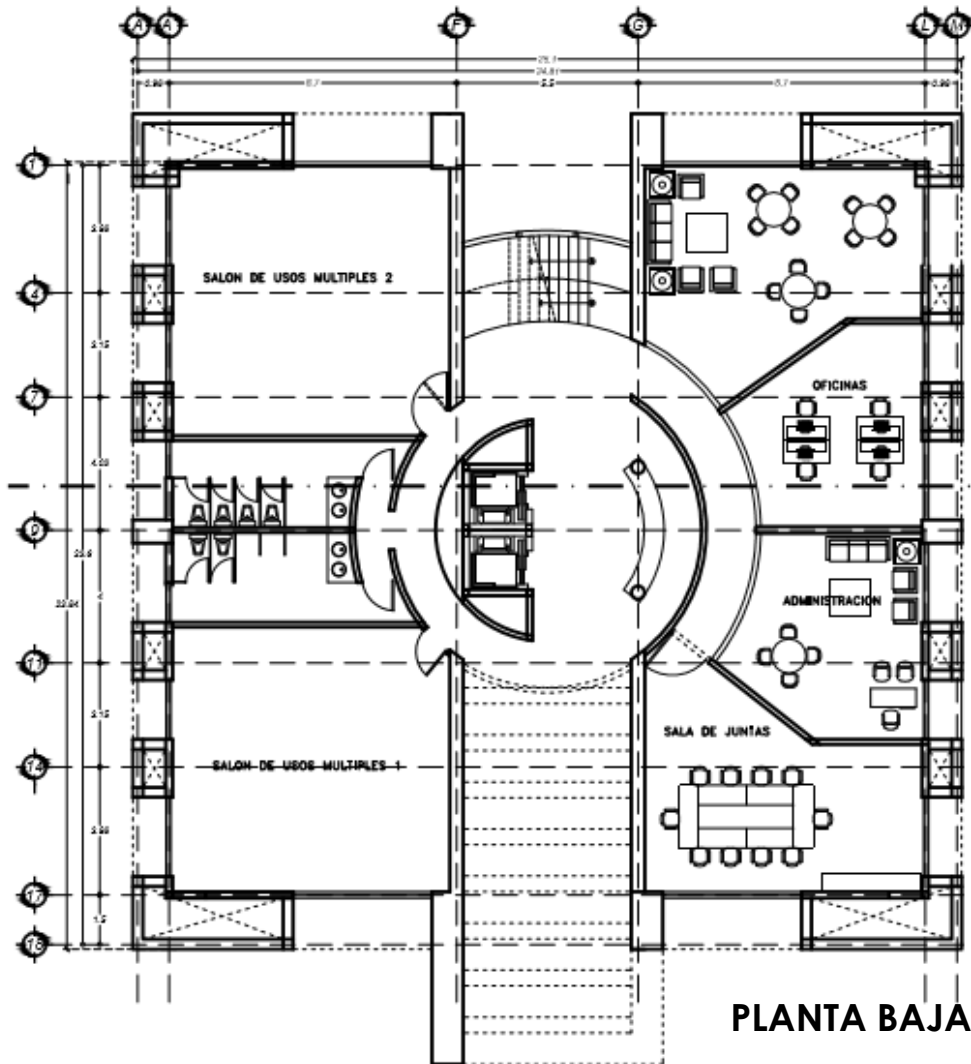
El conjunto tiene una fachada orientada al sur; ya que se tomo en cuenta el predio catalogado.



**FACHADA PRINCIPAL**



# CONJUNTO LAVISTA 145

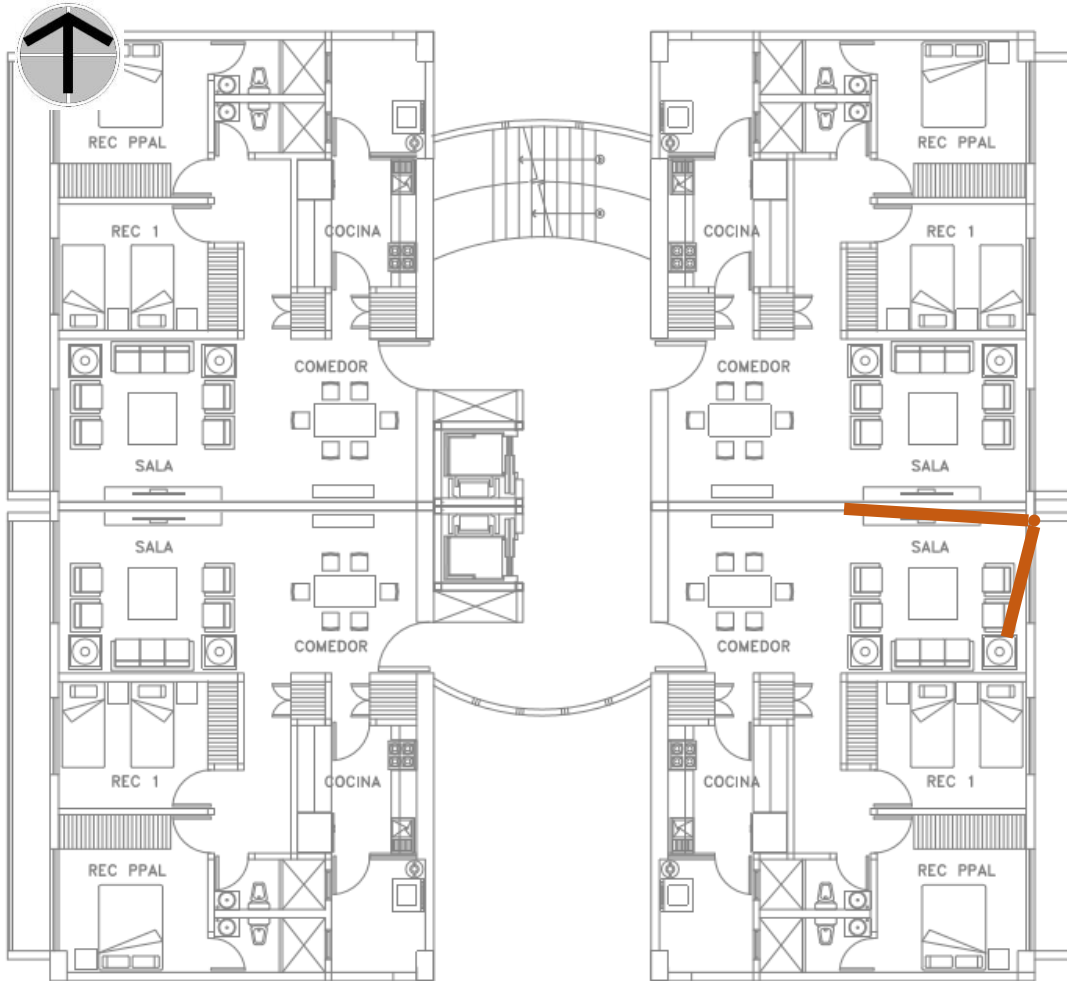


Se desarrollo la torre "D" del conjunto, en la cual mostraremos la planta baja del mismo.

El acceso de la torre es un remate visual del conjunto. En esta planta podemos observar las salas de uso múltiple, la administración de la torre, salas de juntas y las circulaciones verticales.



# CONJUNTO LAVISTA 145



PLANTA TIPO

Cada nivel de la torres "D" cuenta con cuatro departamentos de 90m<sup>2</sup>.

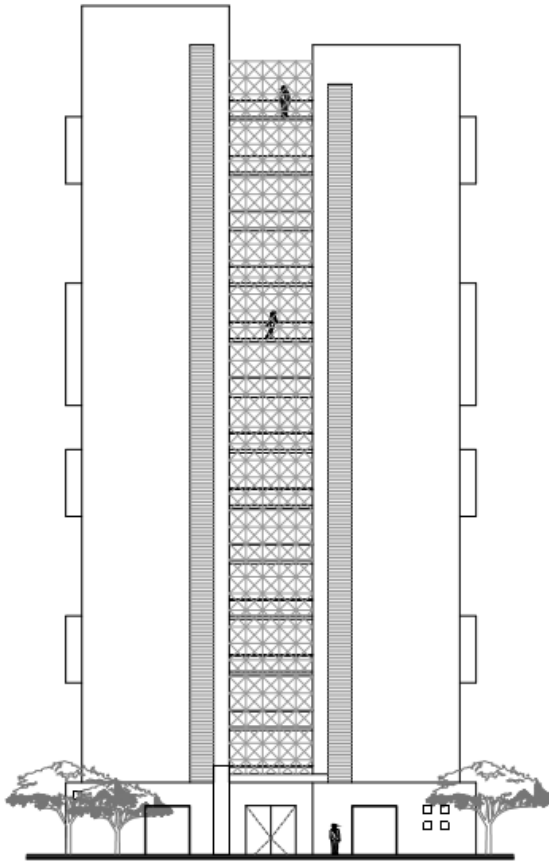
Cada departamento tiene sala-comedor, cocina, cuarto de servicio, dos recamaras y dos baños.



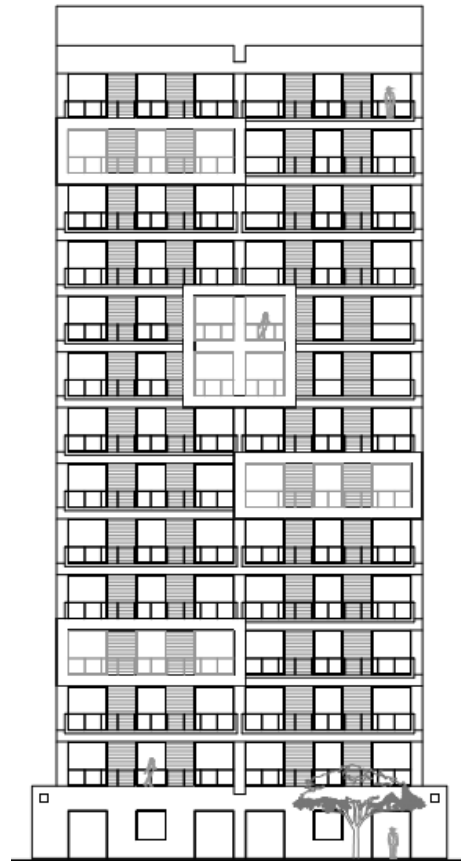




# CONJUNTO LAVISTA 145



FACHADA SUR



FACHADA ESTE





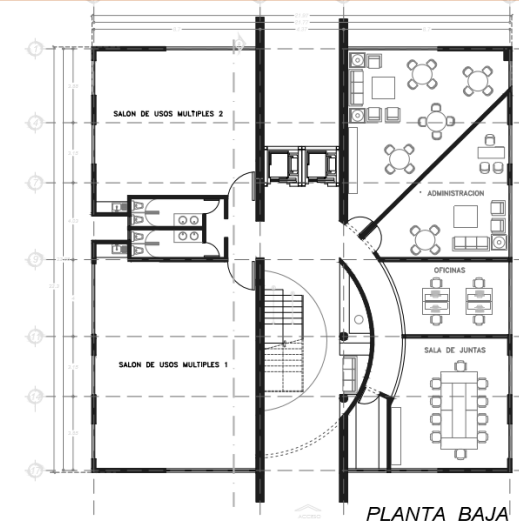
# CONJUNTO LAVISTA 145

## PROPUESTA ESTRUCTURAL

Memoria Descriptiva

Para generar una propuesta de cimentación se necesita calcular el peso del edificio.

BAJADA DE CARGAS				
Areas		carga y diseño	m2	kg
Azotea		938	610	572180
Entrepisos	13	184	2392	1459120
Muros		392	5000	1960000
				3991300
				3991.3
				4ton

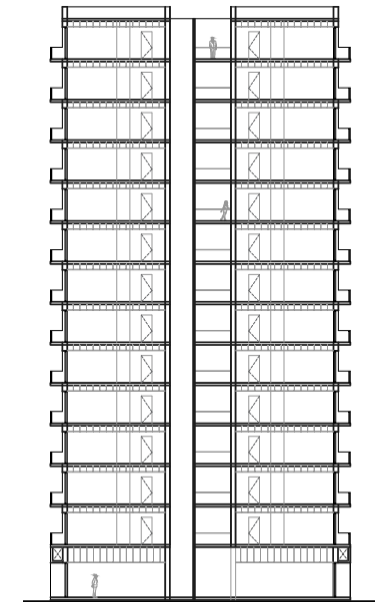


Cimentación

La propuesta de cimentación se determino en base a la siguiente formula:

Descarga del edificio / Resistencia del terreno = Porcentaje de descarga de la construcción en el terreno.

Superficiales	Zapata corrida	0 - 25 %
	Zapata aislada	26 - 70 %
Semi profundas	Losa	71 - 110 %
	Cajón	111 - 150 %
Profundas	Pilas	+ 150 %
	Pilotes	



CORTE A-A'  
TORRE "D"





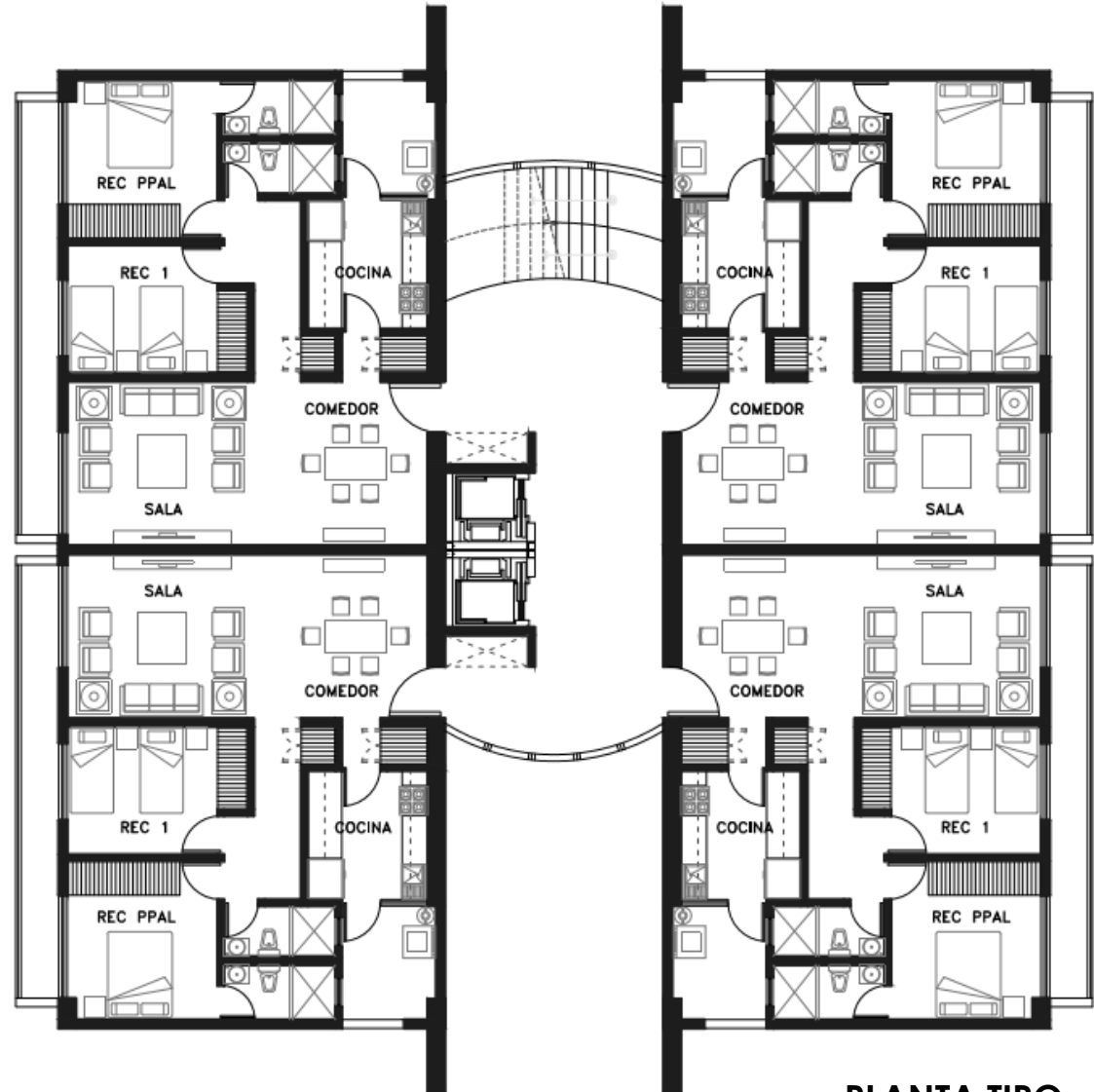
# CONJUNTO LAVISTA 145

## PROPUESTA ESTRUCTURAL

Estructura portante del edificio "D"

Se optó por un sistema rígido, a base de muros de carga de concreto armado y losas macizas.

Los muros divisorios serán de tabique en el caso de los muros húmedos.

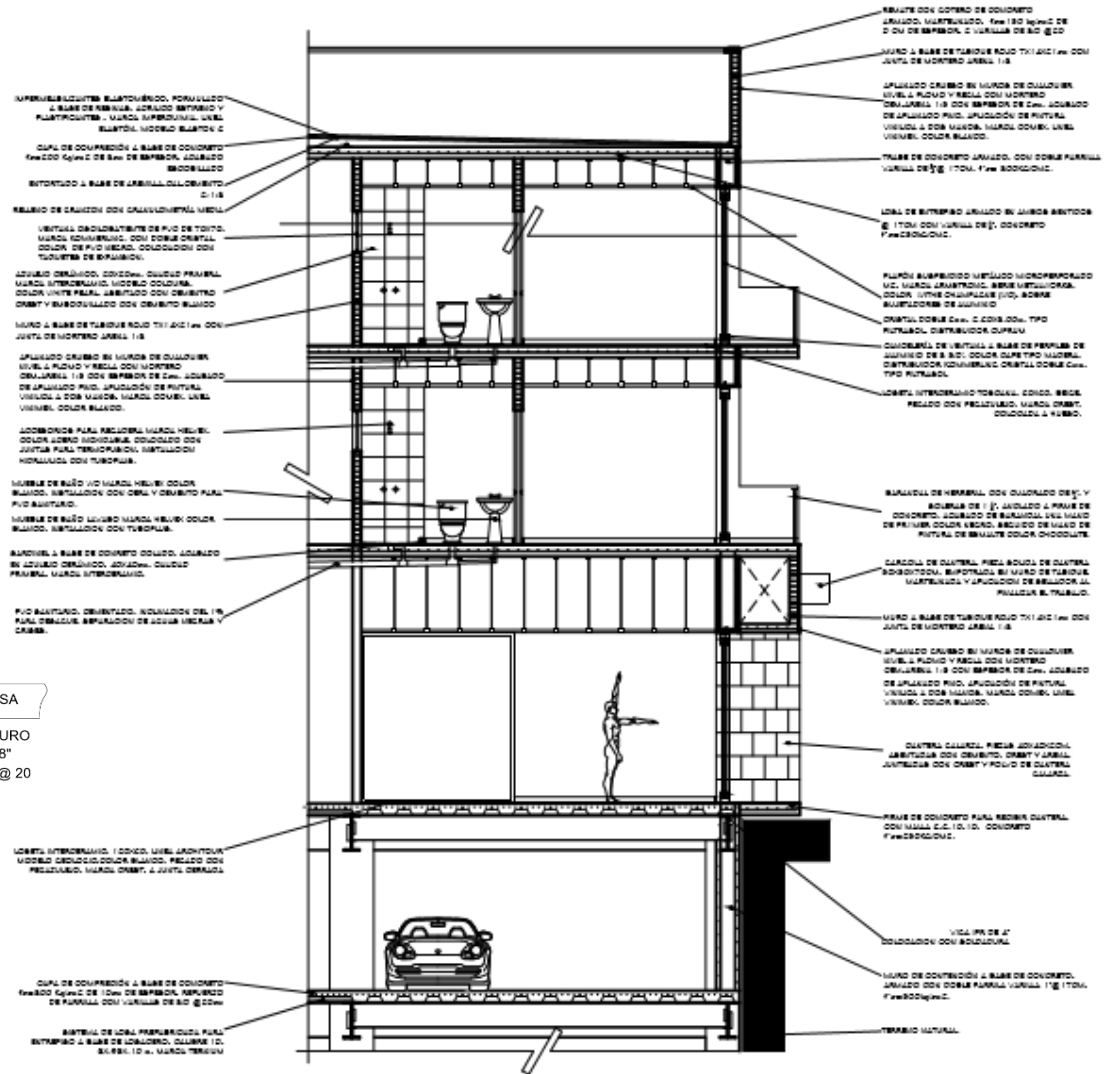
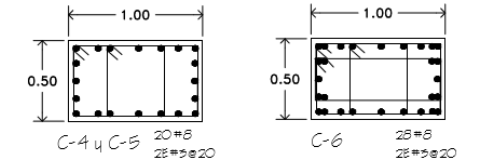
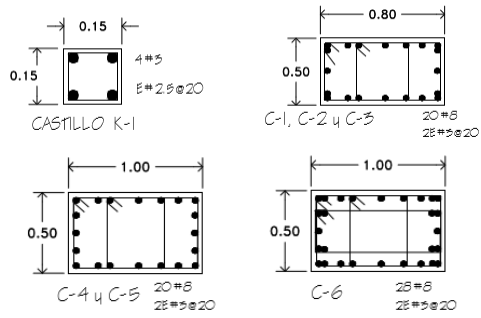
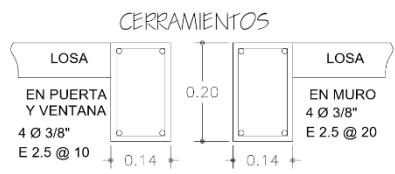
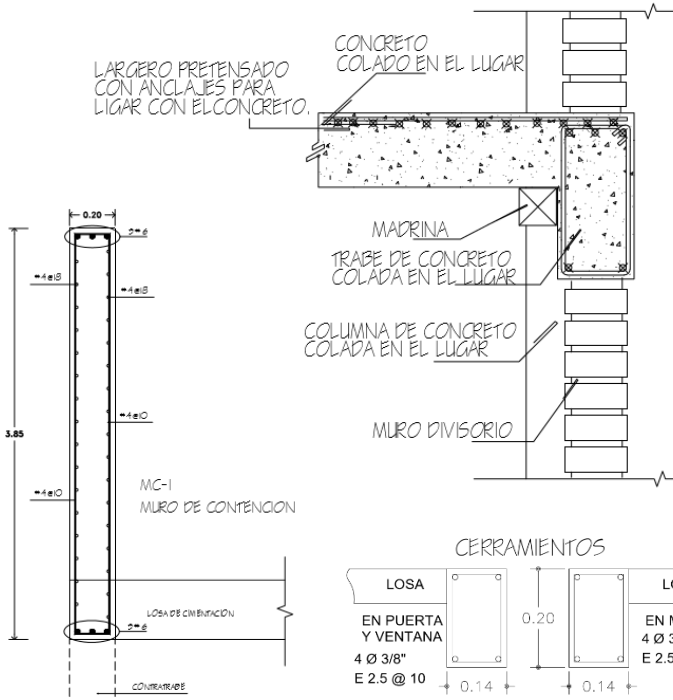


PLANTA TIPO



# CONJUNTO LAVISTA 145

## DETALLES ESTRUCTURALES



CORTE POR FACHADA

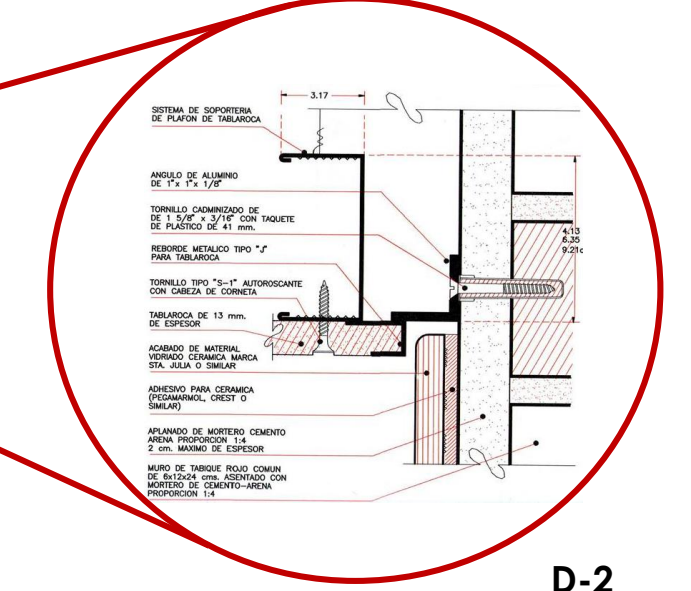
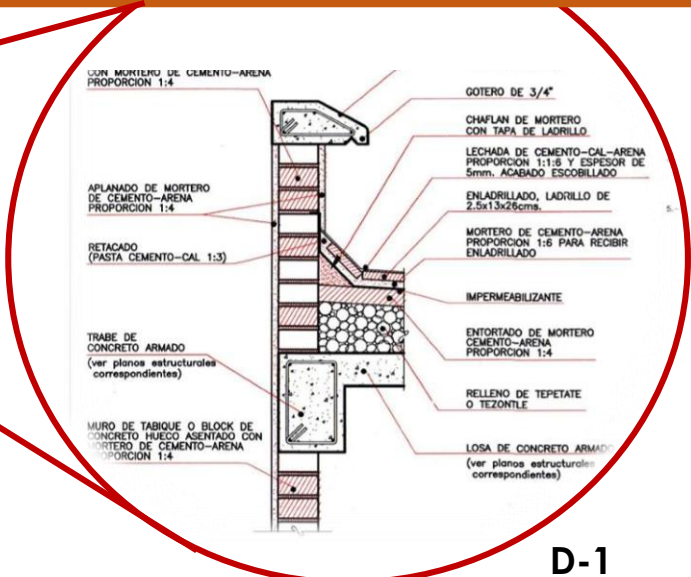
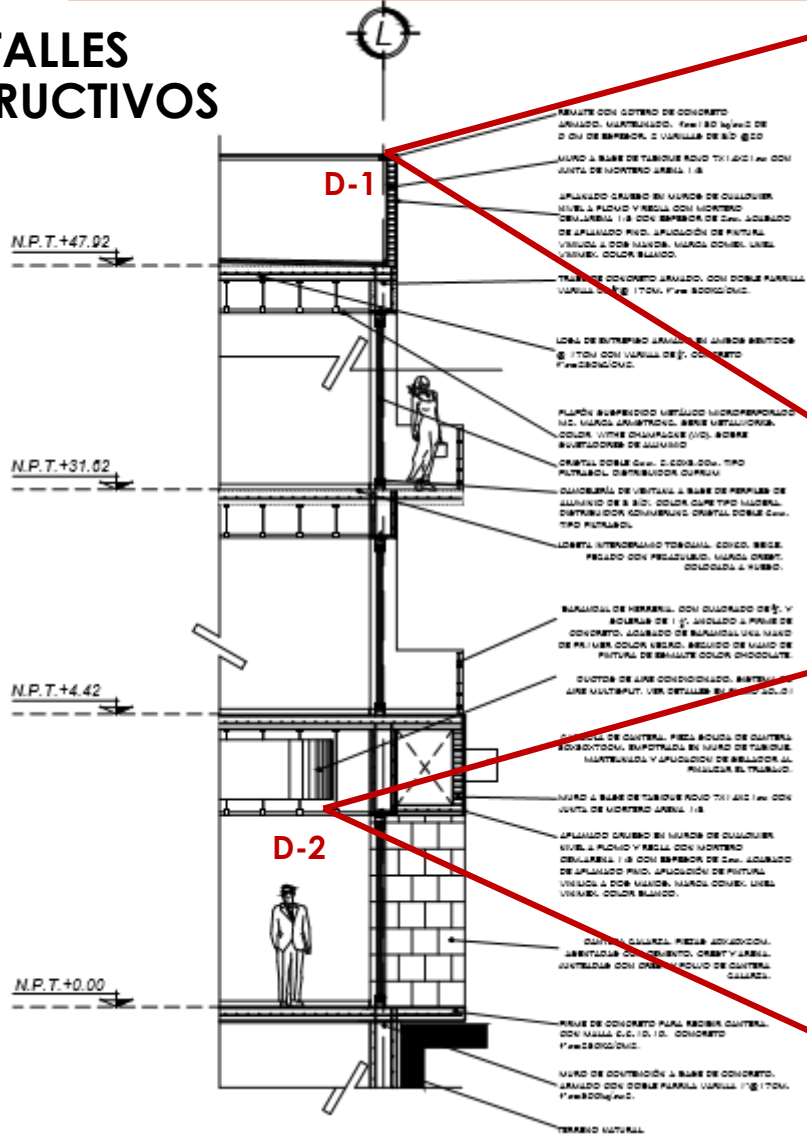






# CONJUNTO LAVISTA 145

## DETALLES CONSTRUCTIVOS





## Instalación hidráulica

Para el conjunto se proponen tres cisternas, cada una para cada edificio del conjunto por dos puntos considerables

a) Las dimensiones de las cisternas son menores, por lo cual podremos ocupar un pequeño espacio de los sótanos de cada edificio.

b) el mantenimiento de las mismas será menor, considerando que la administración de cada edificio se hará responsable de estas.

Las tres cisternas que se proponen se encuentran localizadas; una en la parte comercial del conjunto, la siguiente en la torre "D" que es la torre habitacional y la última cisterna se localiza en la otra torre habitacional en la cual también se consideró que esta de servicio al gimnasio.

El sistema en el que nos enfocaremos es en el segundo, el que se localiza en la torre "D".

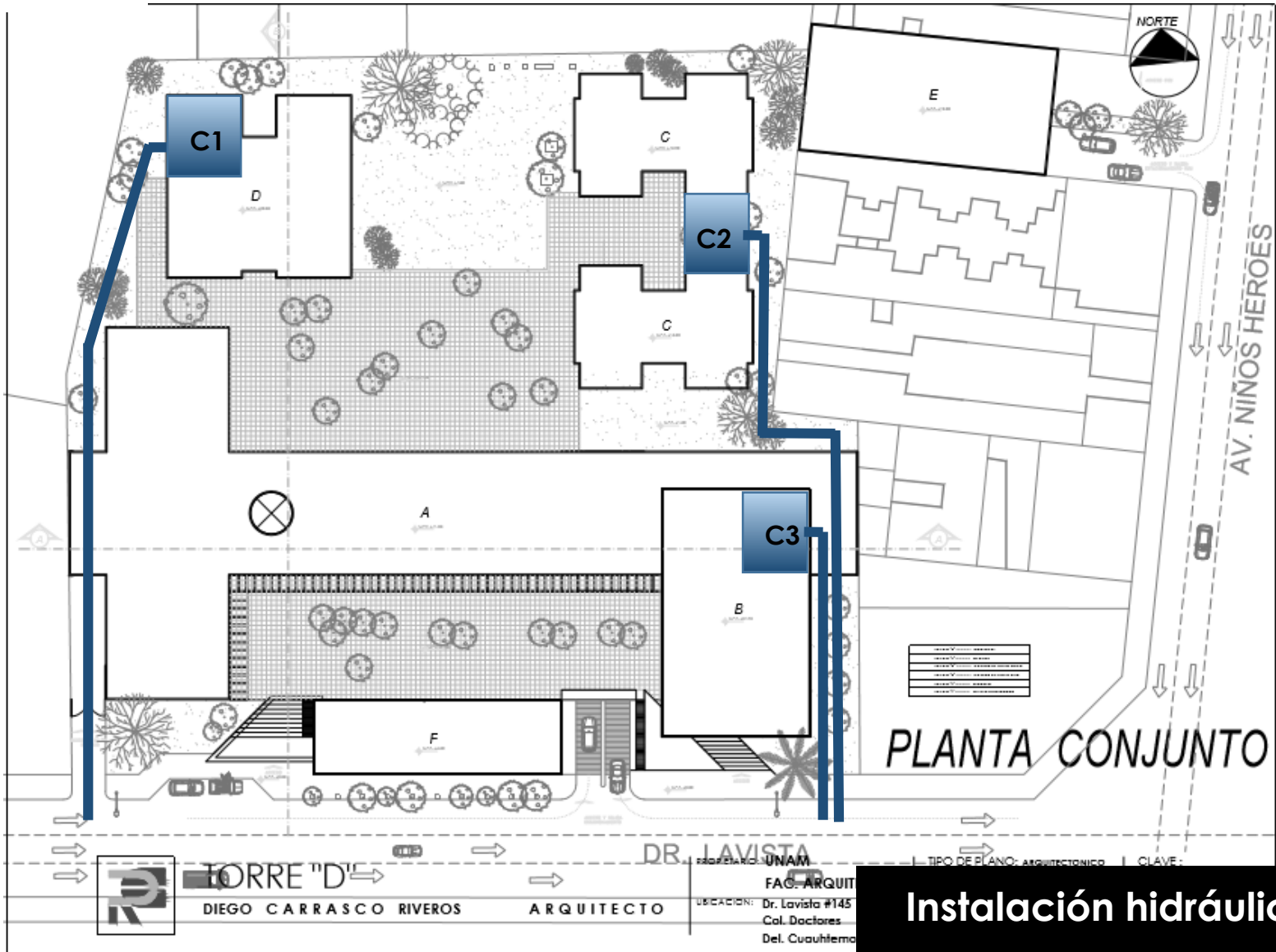
Como se mencionó antes, la cisterna se ubica en uno de los sótanos del edificio. Para poder dar servicio a los departamentos de la torre se propone el siguiente sistema.

La torre funcionara a base de hidroneumáticos, se necesitaran mínimos dos equipos, para el correcto funcionamiento de la torre. Estos equipos tendrán un medidor general para toda la torre, este medidor tendrá el control de todo el sistema, cabe mencionar que en este se detectan las pérdidas que pudiera tener la instalación. Por lo que el administrador será el único que tenga acceso a este medidor.

Una vez que el agua haya pasado por este medidor, subirá a través de columnas de agua potable hacia cada nivel, en cada nivel existirá un cuadro de válvulas, en este podremos localizar un medidor individual para cada departamento, para así poder tener el control de la cantidad de agua que consuman los inquilinos.

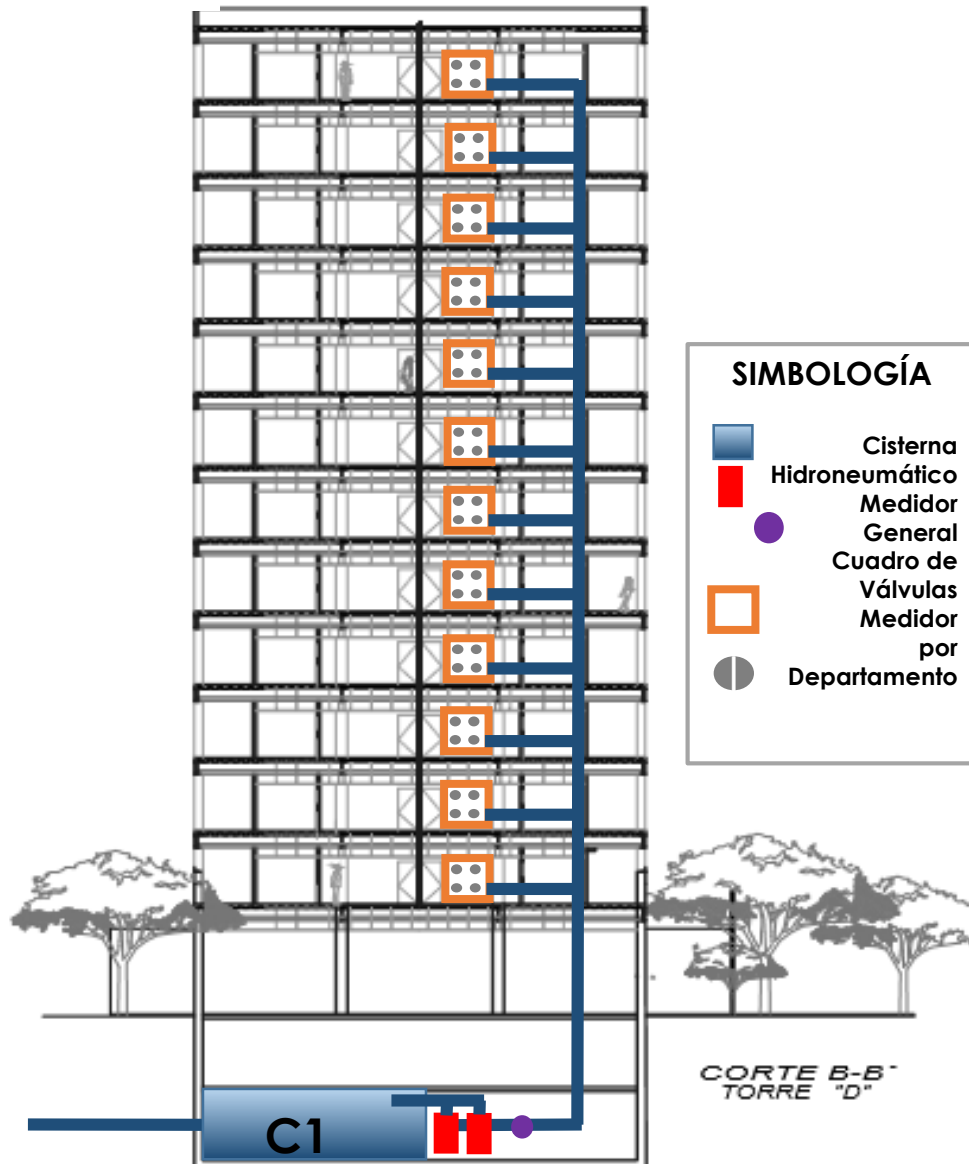


# CONJUNTO LAVISTA 145





# CONJUNTO LAVISTA 145



La torre funcionara a base de hidroneumáticos. Estos equipos tendrán un medidor general para toda la torre, este medidor tendrá el control de todo el sistema.

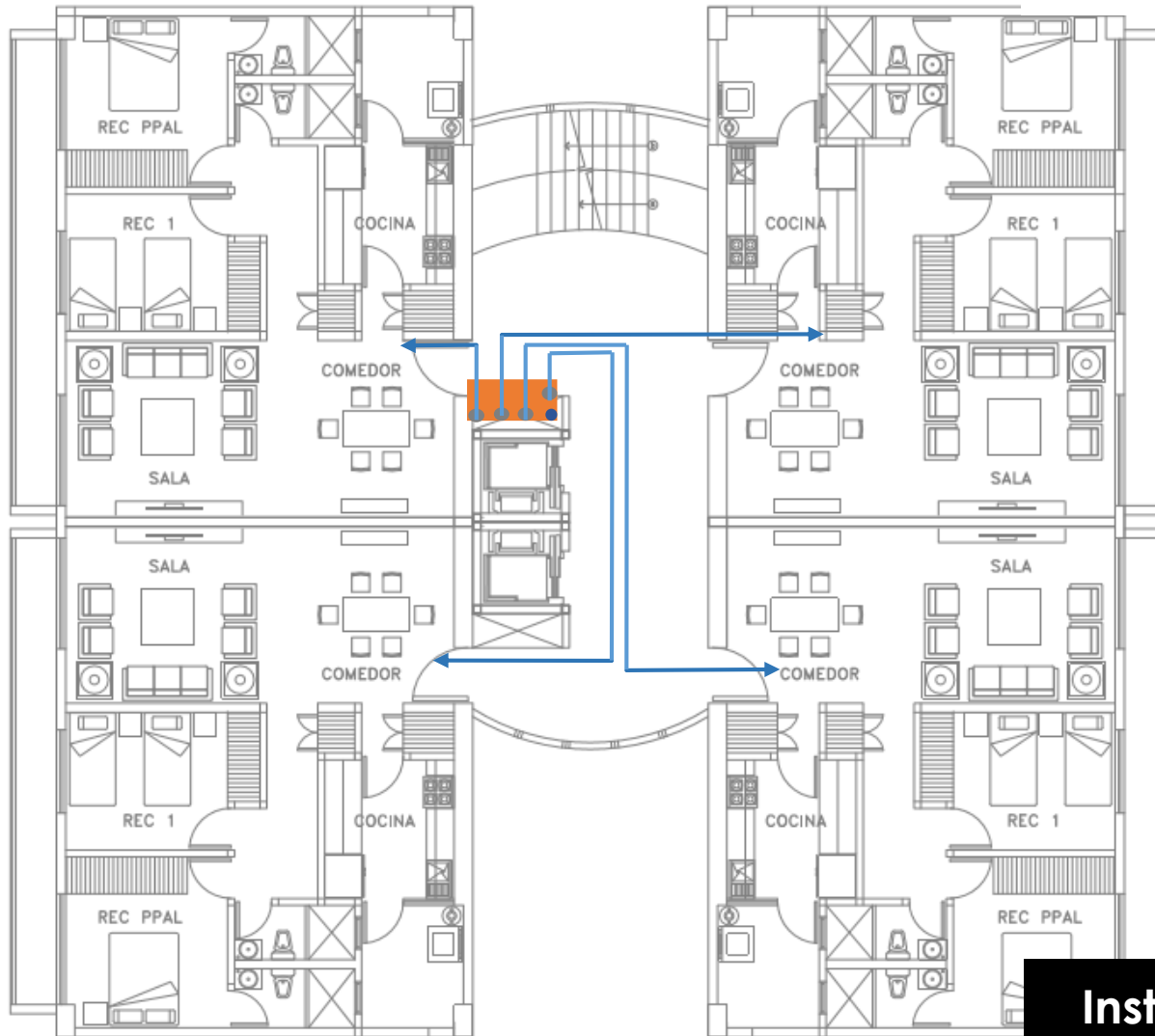
Una vez que el agua haya pasado por este medidor, subirá a través de columnas de agua potable hacia cada nivel, en cada nivel existirá un cuadro de válvulas, en este podremos localizar un medidor individual para cada departamento.

## Instalación hidráulica





# CONJUNTO LAVISTA 145



El agua subirá a través de columnas de agua potable hacia cada nivel, en cada nivel existirá un cuadro de válvulas, en este podremos localizar un medidor individual para cada departamento.

SIMBOLOGÍA	
●	S.C.A.F.
□	Cuadro de Válvulas
○	Medidor por Departamento

## Instalación hidráulica



# CONJUNTO LAVISTA 145

## SIMBOLOGIA

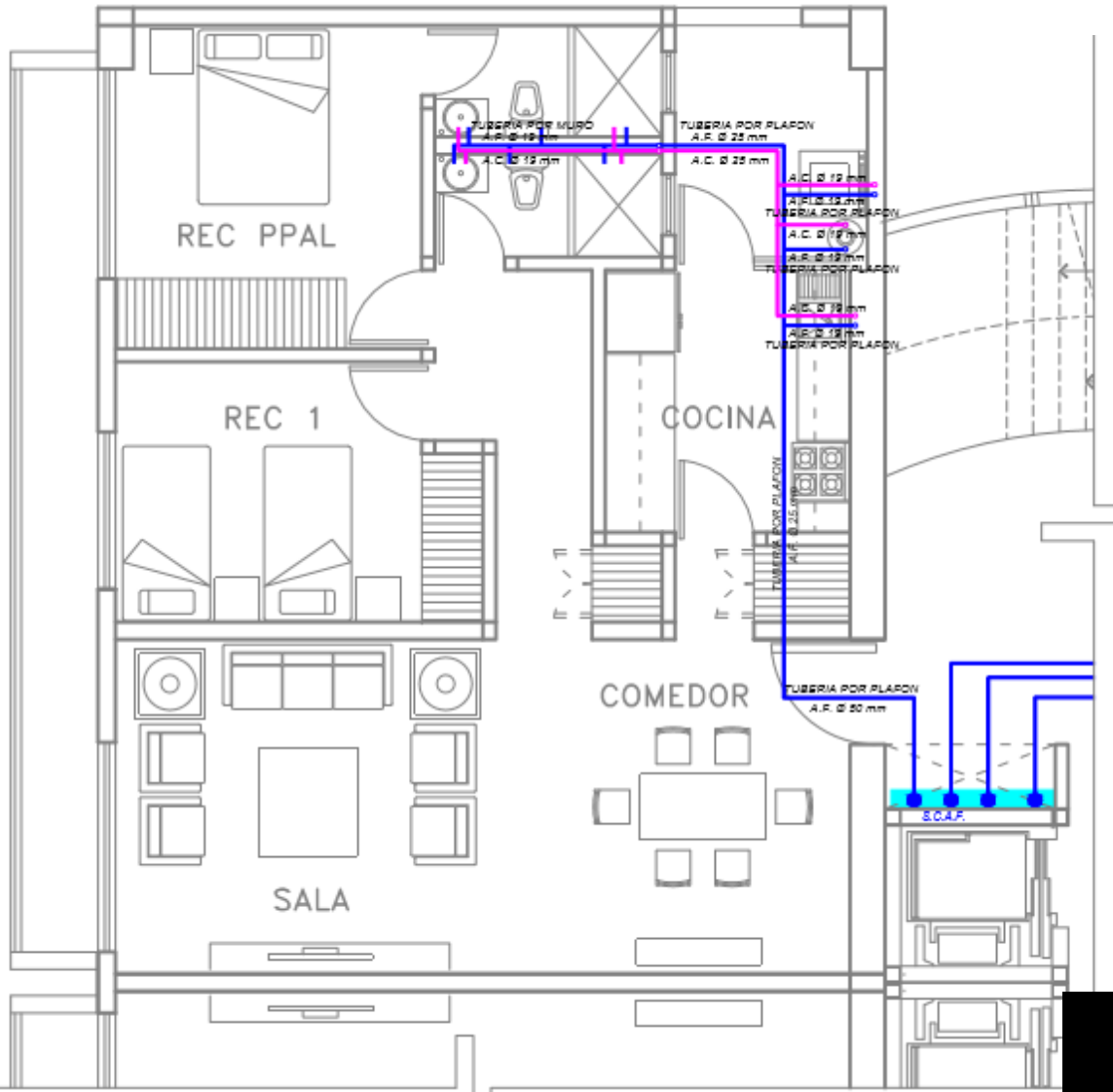
- RED HIDRAULICA CONTRA INCENDIO
- RED INTERNA DE AGUA FRIA
- RED INTERNA DE AGUA CALIENTE

- S.C.A.F. BAJA COLUMNA DE AGUA FRIA
- S.C.A.C.I. SUBE COLUMNA DE AGUA CONTRA INCENDIO

- VALVULA DE SEGURIDAD
- MEDIDOR

## NOTAS :

- \* TODOS LOS DIAMETROS ESTAN EN MILIMETROS EXCEPTO DONDE SE MARQUE OTRA UNIDAD
- \* TODA LA INSTALACION HIDRAULICA INTERIOR SERA DE COBRE RIGIDO TIPO "M"
- \* SE INSTALARAN VALVULAS DE SEGURIDAD O ALIVIO EN LOS CALENTADORES
- \* LA TUBERIA DE LA RED HIDRAULICA CONTRA INCENDIO DEBERA SER DE FIERRO GALVANIZADO C-40 Y PINTADAS DE COLOR ROJO
- \* TODA LA INSTALACION SE DEBERA PROVAR A UNA PRESION HIDROSTATICA DE 8 KG/CM<sup>2</sup>, DURANTE 24 HORAS. NO PERMITIENDO UN ABATIMIENTO MAYOR DEL 10%
- \* TODOS LOS MUEBLES (LAVABOS, TARJAS, LAVALOSA, WC) LLEVARAN EN LA ALIMENTACION DE AGUA FRIA Y CALIENTE UNA LLAVE DE CONTROL ANGULAR.
- \* TODOS LOS MUEBLES (LAVABOS, TARJAS, LAVALOSA, WC) TENDRAN LA SALIDA DE 13 MM DE DIAMETRO.





# CONJUNTO LAVISTA 145

HABITACIONAL			Total (Lt)
Uso	Gasto	Unidad	52,000
Vivienda mayor de 90 m <sup>2</sup> construidos	Lt/huesped/día	260	52,000
	200		
<b>TOTAL (Lt)</b>			<b>52,000</b>

Dotación de agua potable-reserva habitacional alto.

Reserva de 3 días- Total de Cisterna con Hidroneumatico				
Total de 1 día		Días		Total (Lt)
52,000	x	3	=	156,000
Total en m <sup>3</sup>				
Total de Cisterna (Lt)		Lt en 1 m <sup>3</sup>		Total (m <sup>3</sup> )
156,000	/	1,000	=	156
Dimensión de Cisterna con una altura de 3 m				
m <sup>3</sup> /3 m altura		Raiz		Dimensión de cisterna
396/3 =	52.00	√132.09 =	7.21	7.5*7.5

Se realizo el calculo de la cantidad de agua que necesita la torre en tres días.

Contemplando que el sistema es a través de hidroneumáticos

## Instalación hidráulica





# CONJUNTO LAVISTA 145

## Instalación sanitaria

Para la siguiente instalación se plantea la separación de aguas negras y aguas grises.

Con respecto a las aguas negras, solo se considera una cisterna con cárcamo para poder mandar estas aguas hacia la red municipal.

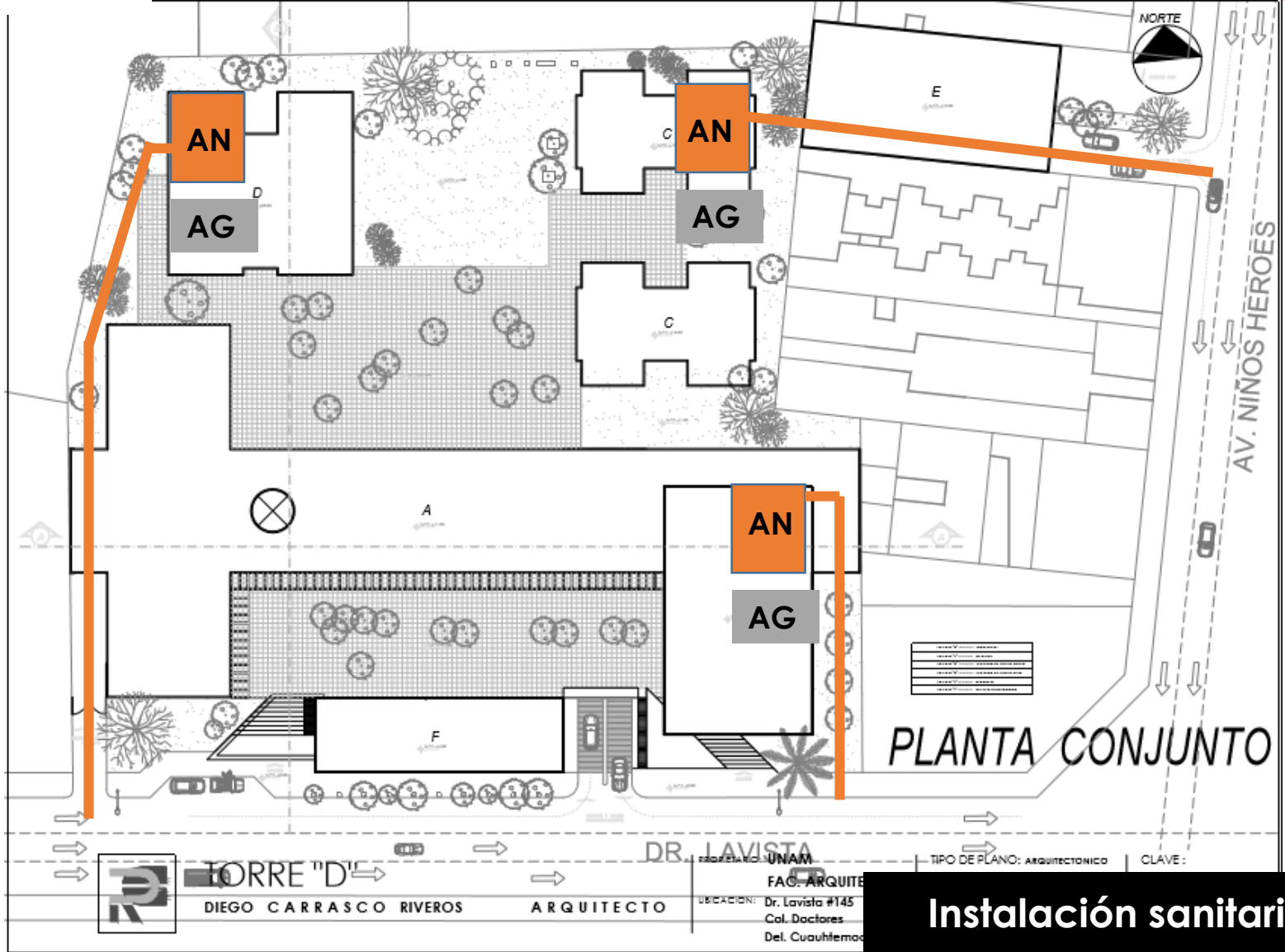
Por otra parte las aguas grises y pluviales serán tratadas para poderlas reutilizar tanto en el edificio en los WC y para riego de los jardines del conjunto.

Cabe mencionar que se utilizó el mismo criterio que en la instalación hidráulica, por cuestiones de espacios se optó por cisternas diferentes en cada edificio.





# CONJUNTO LAVISTA 145

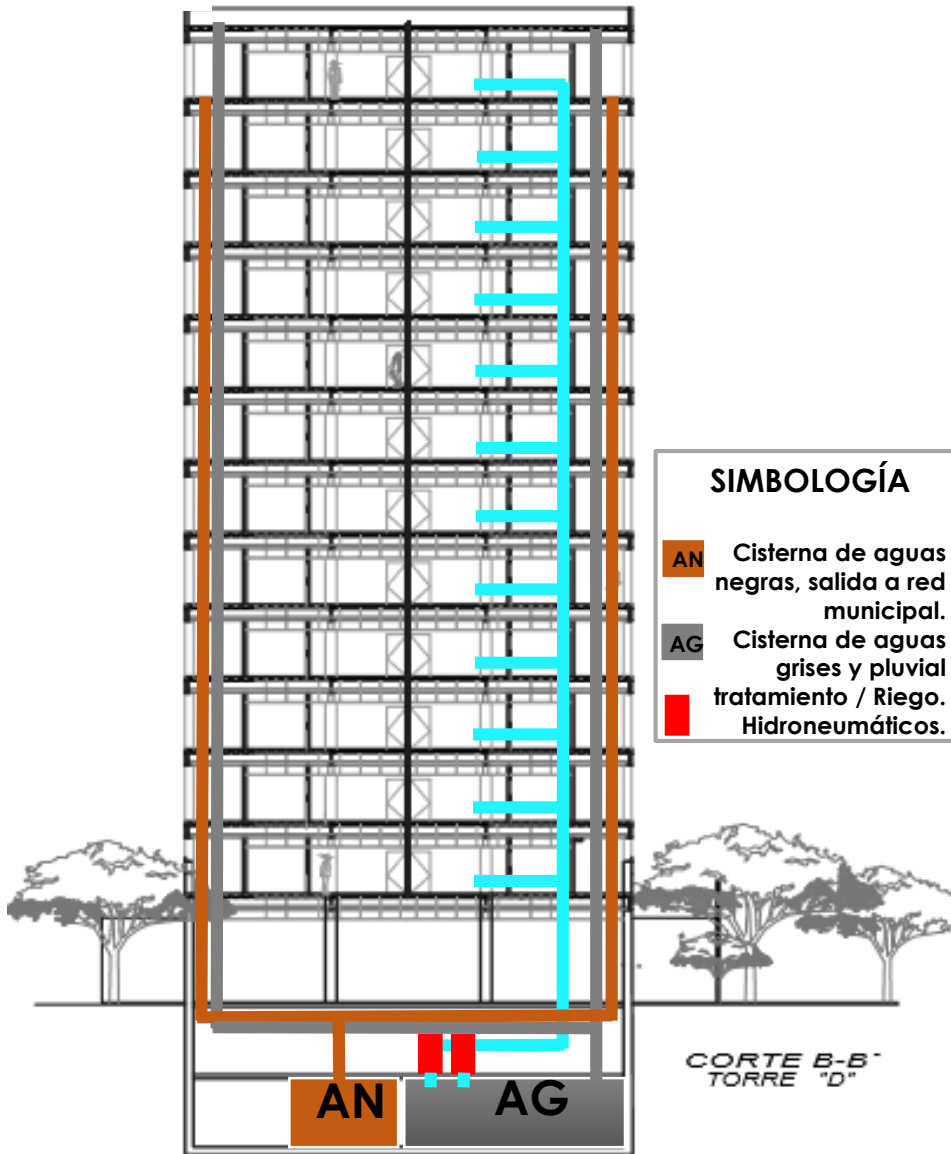


**Instalación sanitaria**





# CONJUNTO LAVISTA 145



## SIMBOLOGÍA

- AN** Cisterna de aguas negras, salida a red municipal.
- AG** Cisterna de aguas grises y pluvial tratamiento / Riego. Hidroneumáticos.

Se plantea la separación de aguas negras y aguas grises.

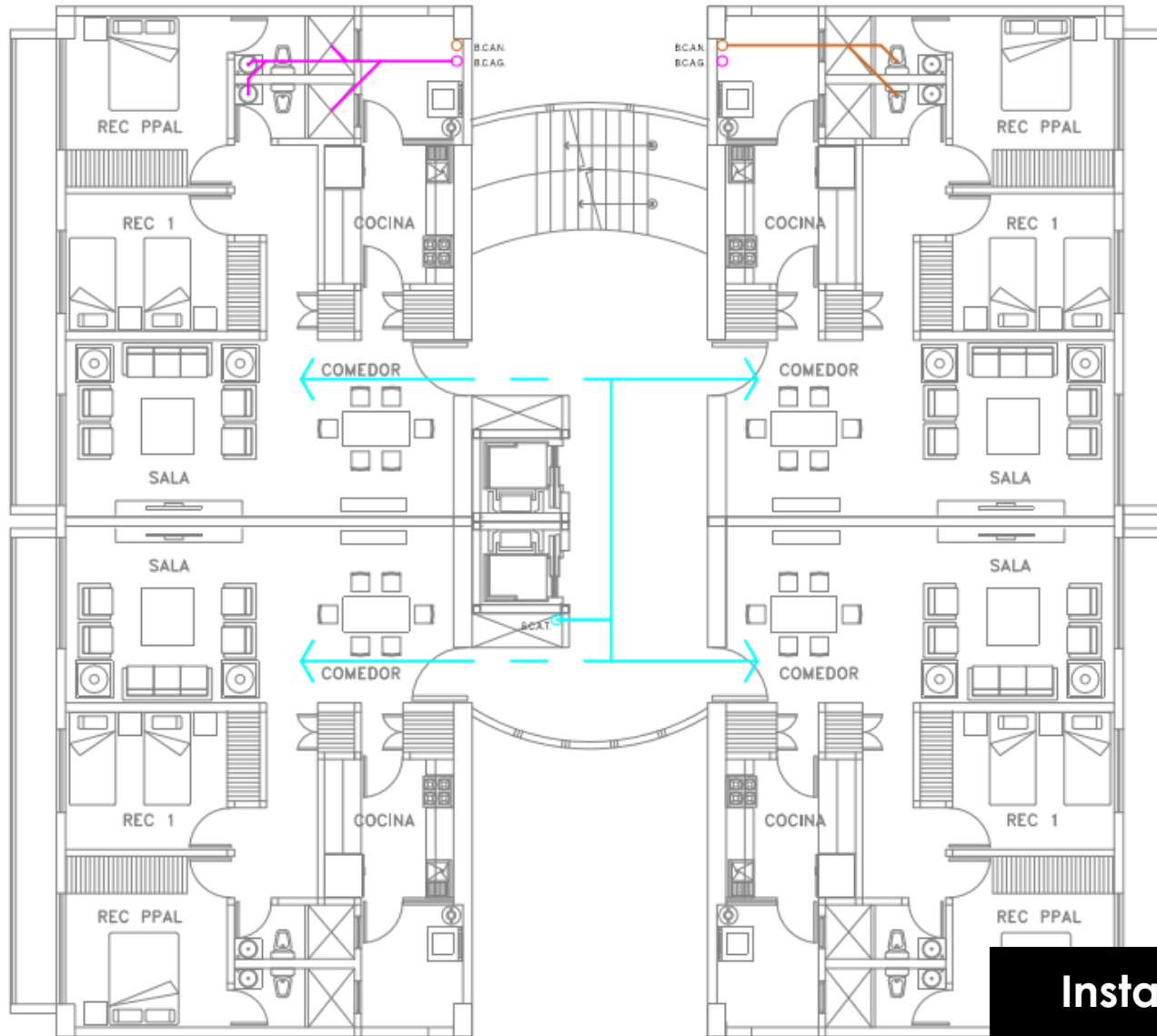
Las aguas negras tendrán una cisterna independiente que estará conectada a la red municipal.

Las aguas grises se trataran y reutilizaran tanto para WC como para riego de los jardines del conjunto.

**Instalación sanitaria**



# CONJUNTO LAVISTA 145



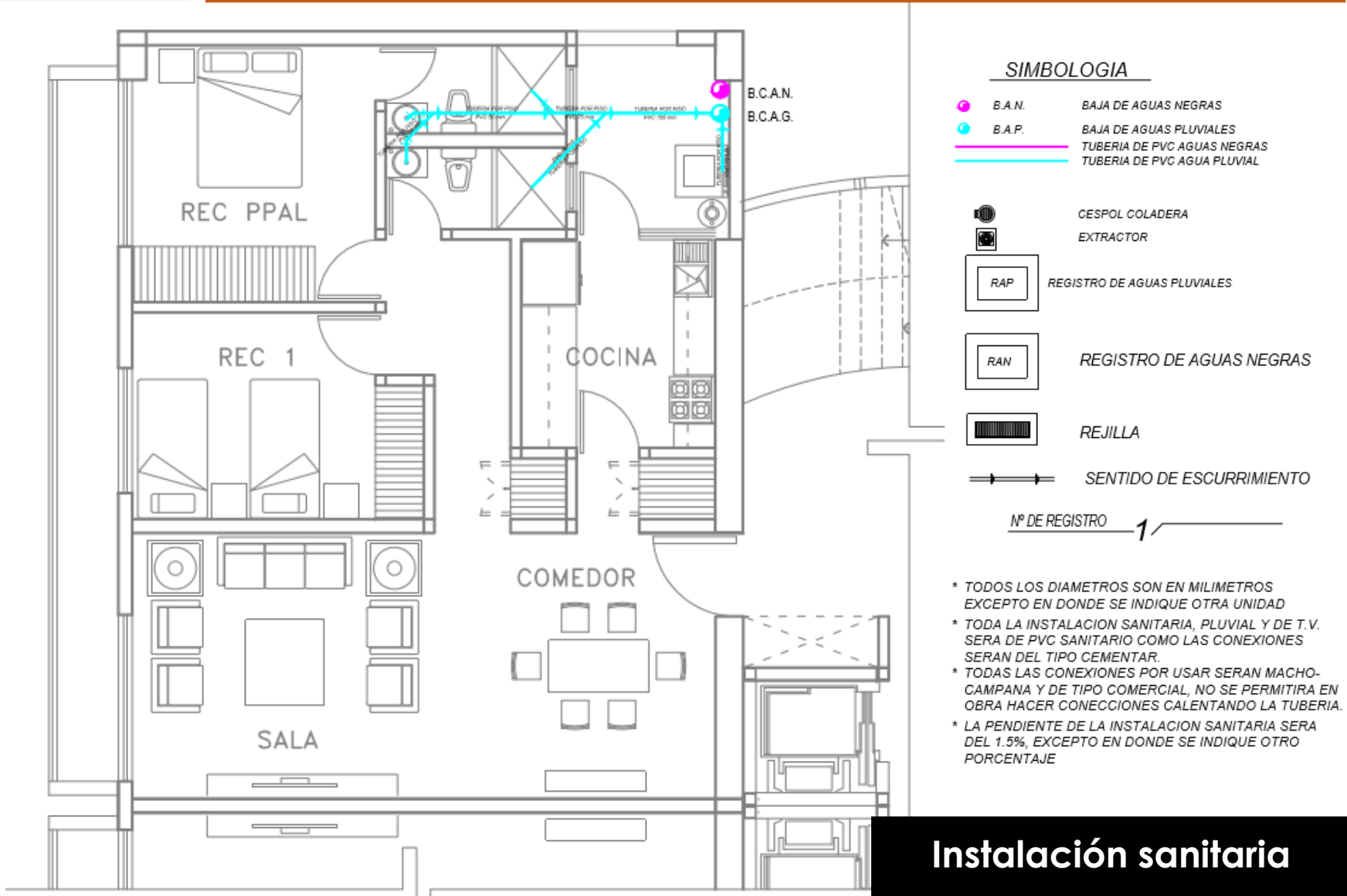
El agua subirá a través de columnas de agua potable hacia cada nivel, en cada nivel existirá un cuadro de válvulas, en este podremos localizar un medidor individual para cada departamento.

SIMBOLOGIA	
	RED DE ALIMENTACION DE AGUA TRATADA
	RED DE AGUA WEDRA
	RED DE AGUA FRIA
	BALN COLUMNA DE AGUA FRIA
	SUB-COLUMNA DE AGUA TRATADA
	SUB-COLUMNA DE AGUA COMPLEMENTADA

## Instalación sanitaria

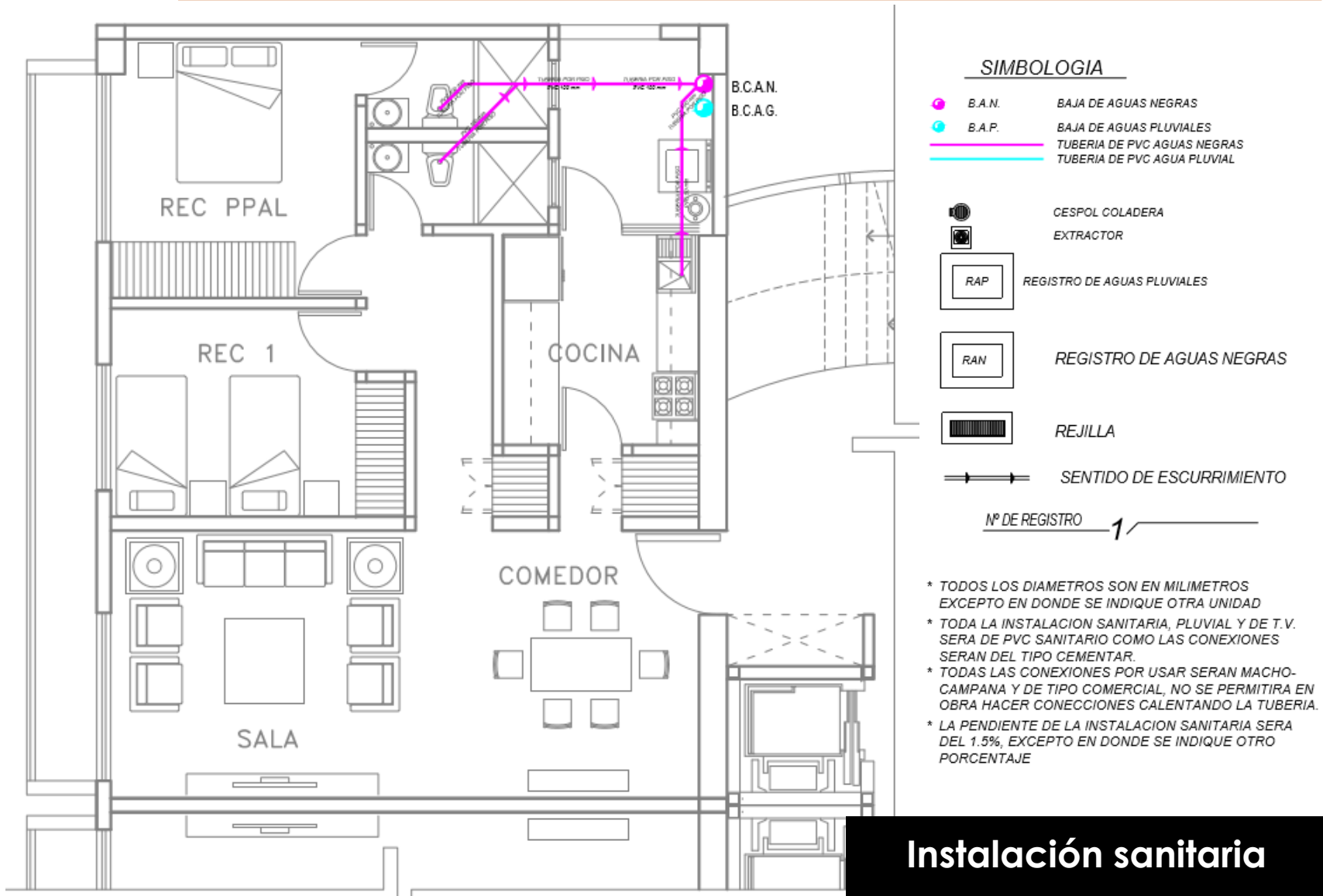


# CONJUNTO LAVISTA 145





# CONJUNTO LAVISTA 145



## Instalación sanitaria



# CONJUNTO LAVISTA 145

## Calculo de cisterna para tratamiento de aguas grises

cisterna de aguas tratadas y pluvial				
Total de 1 día		Días		Total (Lt)
52,000	x	1	=	52,000
Total en m³				
Total de Cisterna (Lt)		Lt en 1 m³		Total (m³)
52,000	/	1,000	=	52
Dimensión de Cisterna con una altura de 3 m				
m³/3 m altura		Raiz		Dimensión de cisterna
132/3 =	17.33	$\sqrt{44.03}$ =	4.16	4.1*4.1

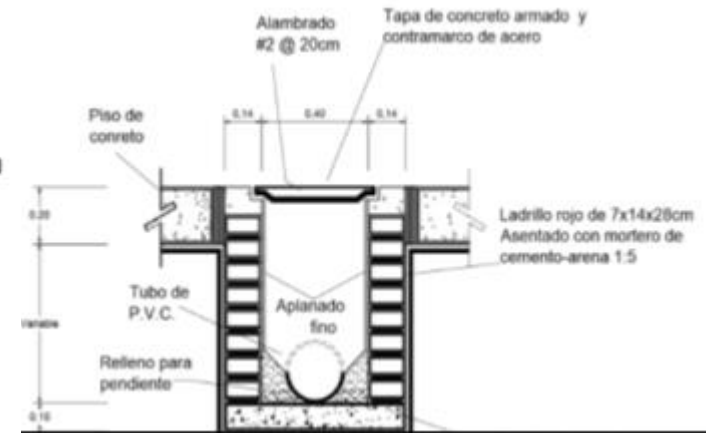
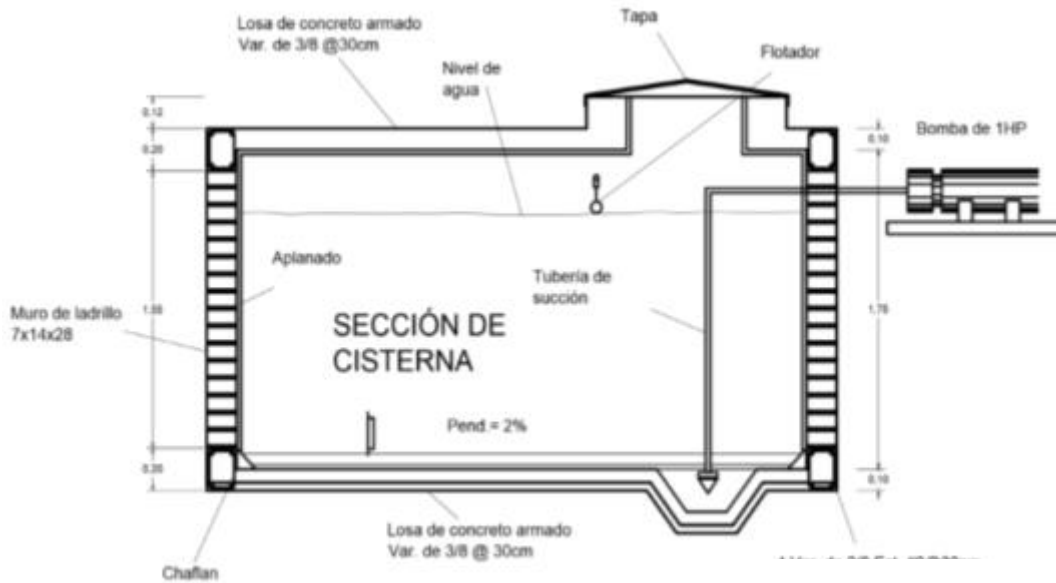
Se realizo el calculo para la cisterna donde se tratara la misma para poder reutilizar.

Se pretende que el agua tratada sirva para el riego de jardines del conjunto, así como para su uso en WC.

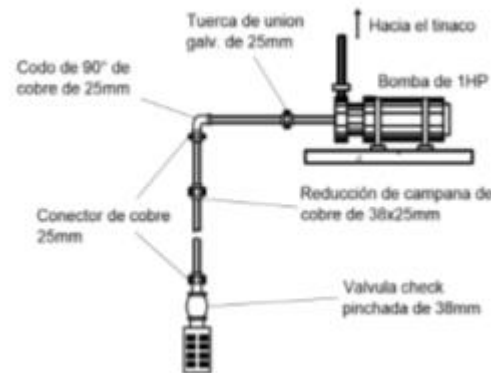
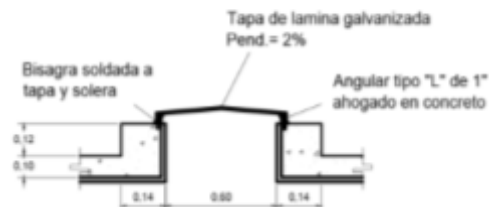
**Instalación sanitaria**



# CONJUNTO LAVISTA 145



## DETALLE DE TAPA



Estos detalles nos servirán tanto para la instalación hidráulica con las cisternas de agua potable y para la instalación sanitaria para las cisternas de tratamiento de aguas y los registros de salida de aguas negras.

**Instalación hidrosanitaria**



# CONJUNTO LAVISTA 145

## Instalación eléctrica

La instalación eléctrica se resolverá de la siguiente manera. Por la cantidad de energía que se necesita en el conjunto se necesitarán subestaciones eléctricas.

Aquí solo se proponen dos subestaciones: una para la zona habitacional y la otra para la parte comercial y de oficinas que existen en el conjunto.

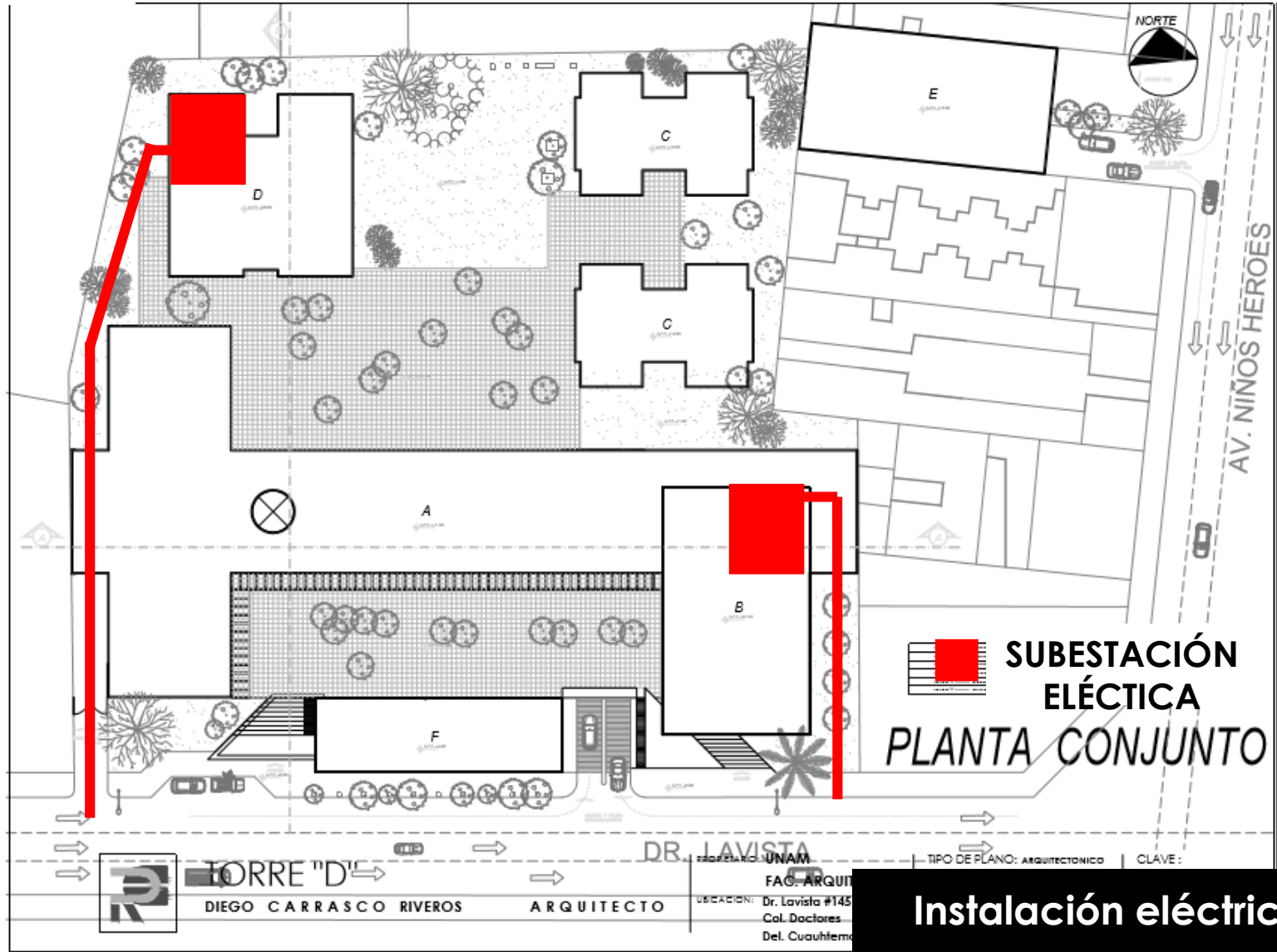
En el caso de la torre “D” el sistema será el siguiente.

Una vez que la energía salga de la subestación, esta pasara por el área de medidores, la cual se localiza en el sótano de la torre, de ahí subirán todas las líneas, llegarán a cada nivel a un cuadro de pastillas





# CONJUNTO LAVISTA 145



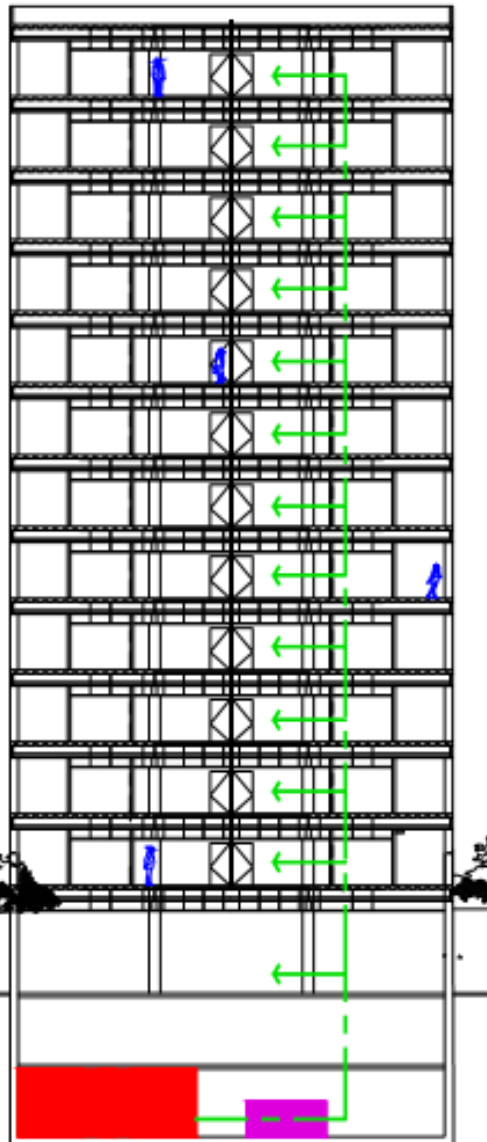
**SUBESTACIÓN ELÉCTRICA**  
**PLANTA CONJUNTO**

**Instalación eléctrica**





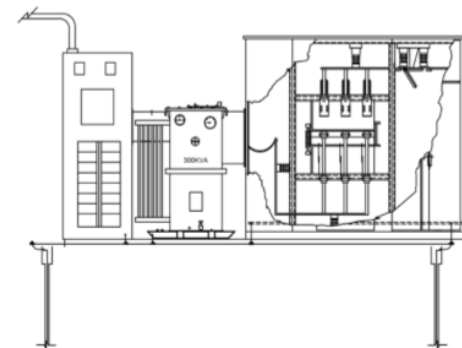
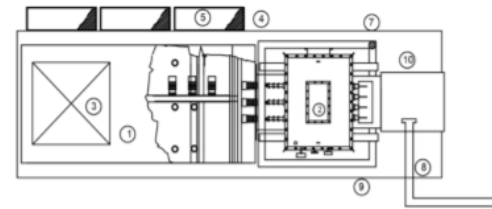
# CONJUNTO LAVISTA 145



Resultado del calculo de la instalación se obtuvo que será necesaria una subestación eléctrica para la zona habitacional.

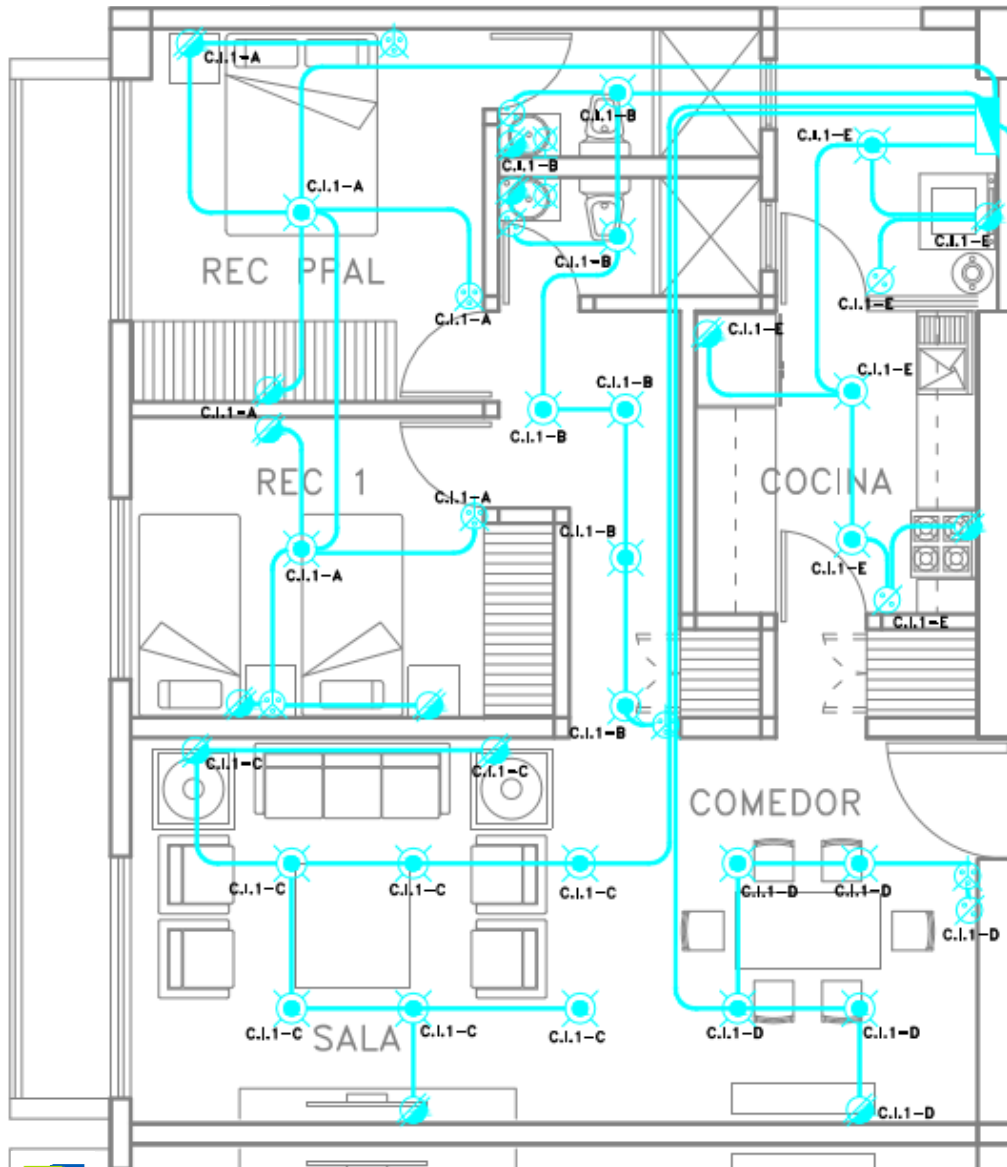
Esta se ubicara en uno de los sótanos de la torre.

Esta subestación corresponde a los lineamientos que pide CFE.


















**Instalación eléctrica**

# CONJUNTO LAVISTA 145



## SIMBOLOGIA

-  TUBERIA POR LOSA
-  PLAFON LUMINOSO 2X40 WATTS
-  LAMPARA EMBUTIR VOLTAJE 50 WATTS
-  INTERRUPTOR DE CUCHILLAS
-  MEDIDORES
-  ARBOTANTE
-  APAGADOR DE ESCALERA
-  APAGADOR
-  CONTACTO TIERRA FISICA
-  REFLECTOR DE HALOGENO
-  TELEFONO
-  LAMPARA DE PISO
-  COMPUTO
-  SENSOR DE PRESENCIA
-  TELEVISION

## MATERIAL A UTILIZAR

- \* TUBO CONDUIT DE PLASTICO MARCA POLYDUCTO REG. SCDGE No 3139 O SIMILAR.
- \* CAJAS DE CONEXION GALVANIZADA MARCA SQUARE D REG SCDGE No 4364 O SIMILAR
- \* CONDUCTORES ELECTRONICOS DE COBRE SUAVE CON AISLAMIENTO TIPO THW O THWN MARCA CONDUCTORES RREY REG. SCDGE No 3593 O SIMILAR.
- \* TABLERO DE DISTRIBUCION MARCA SQUARE D REG. SCDGE No 4364 O SIMILAR.
- \* LOS CONTACTOS NO ESPECIFICADOS EN EL PLANO, DEBERAN COLOCARSE A 35CM DE PISO TERMINADO.
- \* LOS APAGADORES NO ESPECIFICADOS EN EL PLANO, DEBERAN COLOCARSE A 120CM DE PISO TERMINADO.
- \* TODAS LAS BAJADAS O SALIDAS ELECTRICAS, SE HARAN POR DENTRO DEL TABIMAX.

**Instalación eléctrica**



# CONJUNTO LAVISTA 145

Cálculo Alimentación Edificio					
					hp
Considerando que cada departamento tiene las siguientes cargas:					
Area para alumbrado M2 dptos		99	m2		
2 Salidas especiales de 1.2 Kw		2.4	Kw		
* Servicio trifásico de 220/127 volts con conductor de TW					
* Servicio de motores de 3 HP para bombas de agua (Por cada 5 deptos 1 motor)					
Carga total de alumbrado					
M2 depto	watts/m2	total		Deptos	total
99	20	1980	x	52	102960
Carga por salidas especiales para 1.2 Kw (2 por dpto)					
1.2 Kw x 2	Deptos	total			
2.4	52	124.8	Kw		
	1000	124800	Kw		
Bombas de agua					
* Cada bomba de agua demanda una corriente de 220 volts de					
$I = HP * 746 / V * 1.732 = 5.87$					
HP = 3					
V = 220					
Para 11 motores					
5.87	11	64.57	A		
	100	6457	A		
Potencia total de demanda de motores					
no. motores	HP	Total			total
11	3	33	x	746	24618
Carga total conectada					
Tot alum	salidas esp	motores		total	
102960	124800	24618	x	252378	watts

## Calculo de Alimentación Edificio.

Se realizo el calculo para la alimentación eléctrica de la zona habitacional. Obteniendo como resultado la implementación de una subestación.

**Instalación eléctrica**



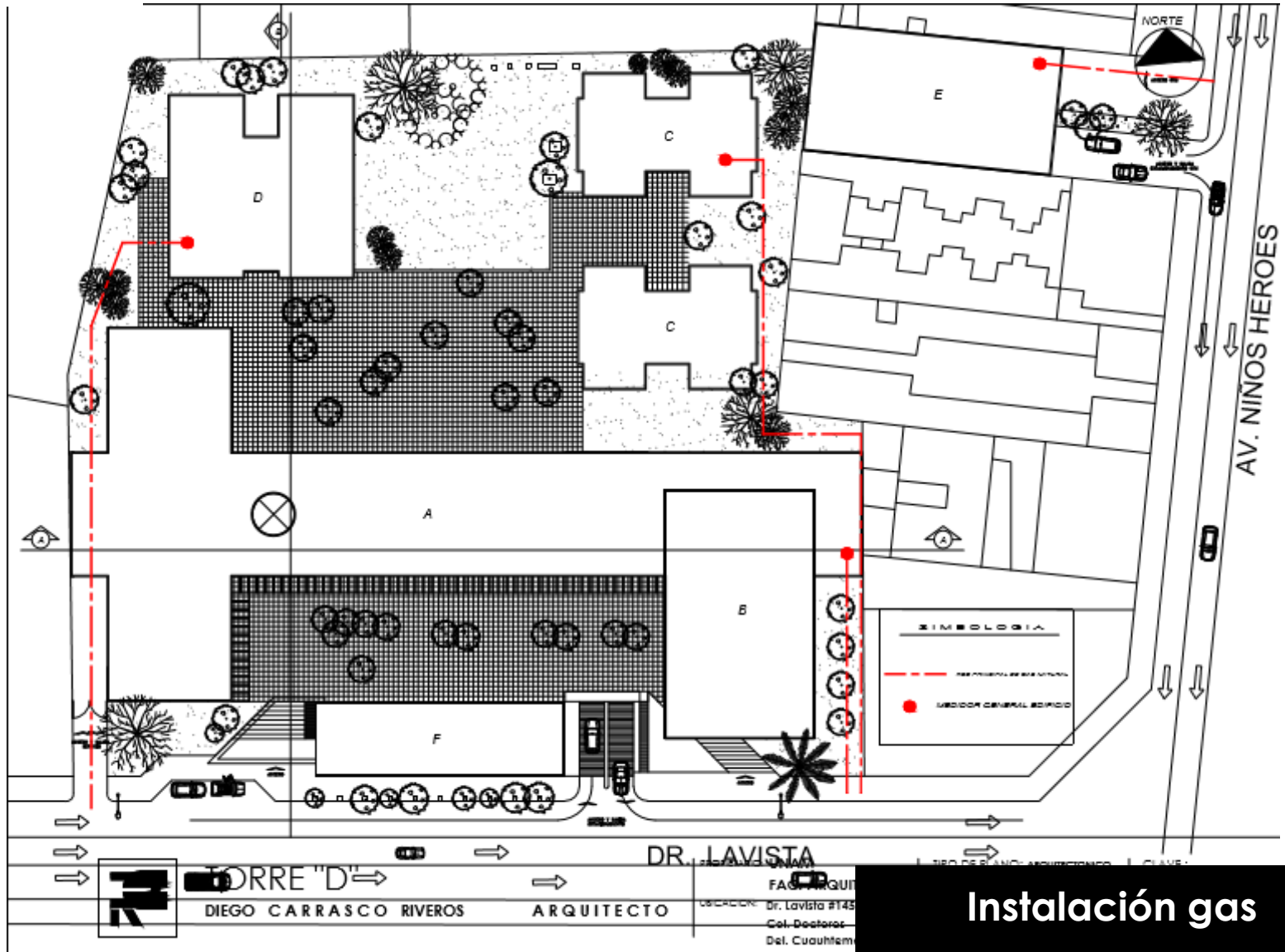
# CONJUNTO LAVISTA 145

## Instalación gas

En la instalación de gas, se realizara el mismo proceso que con la instalación hidráulica, tendremos un medidor general en cada edificio, de ahí pasara a cada nivel de la torre y en cada nivel existirá un cuadro de válvulas, en el cual se localizaran los medidores individuales, para poder tener el control de cada departamento.



# CONJUNTO LAVISTA 145

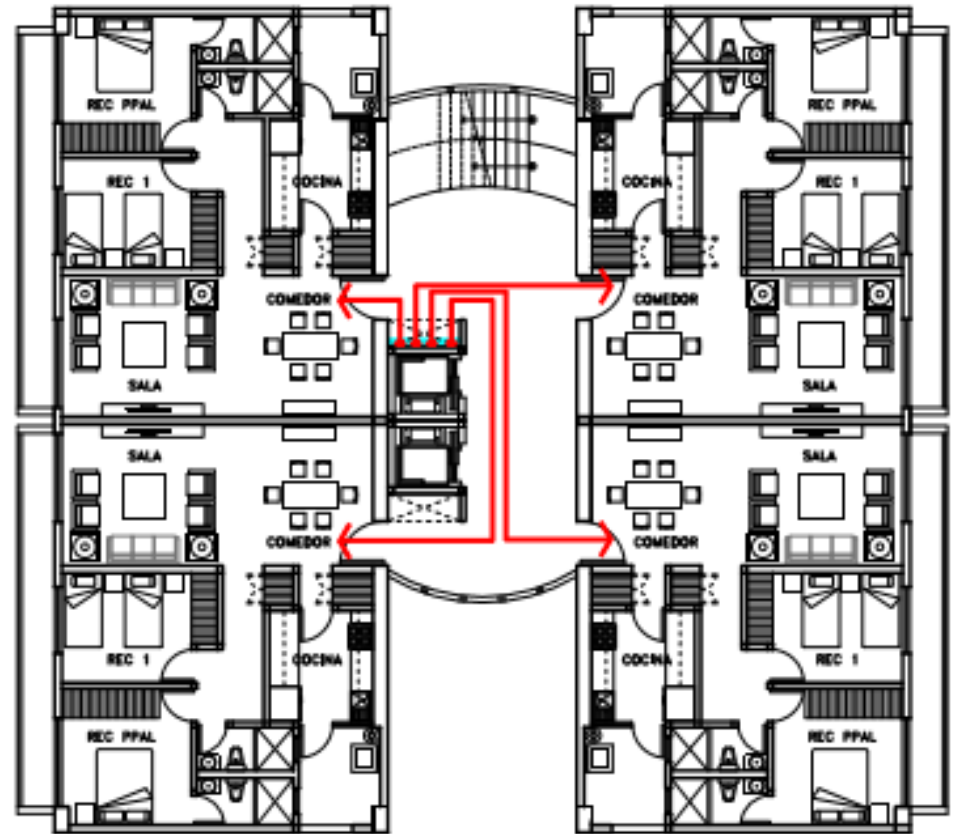
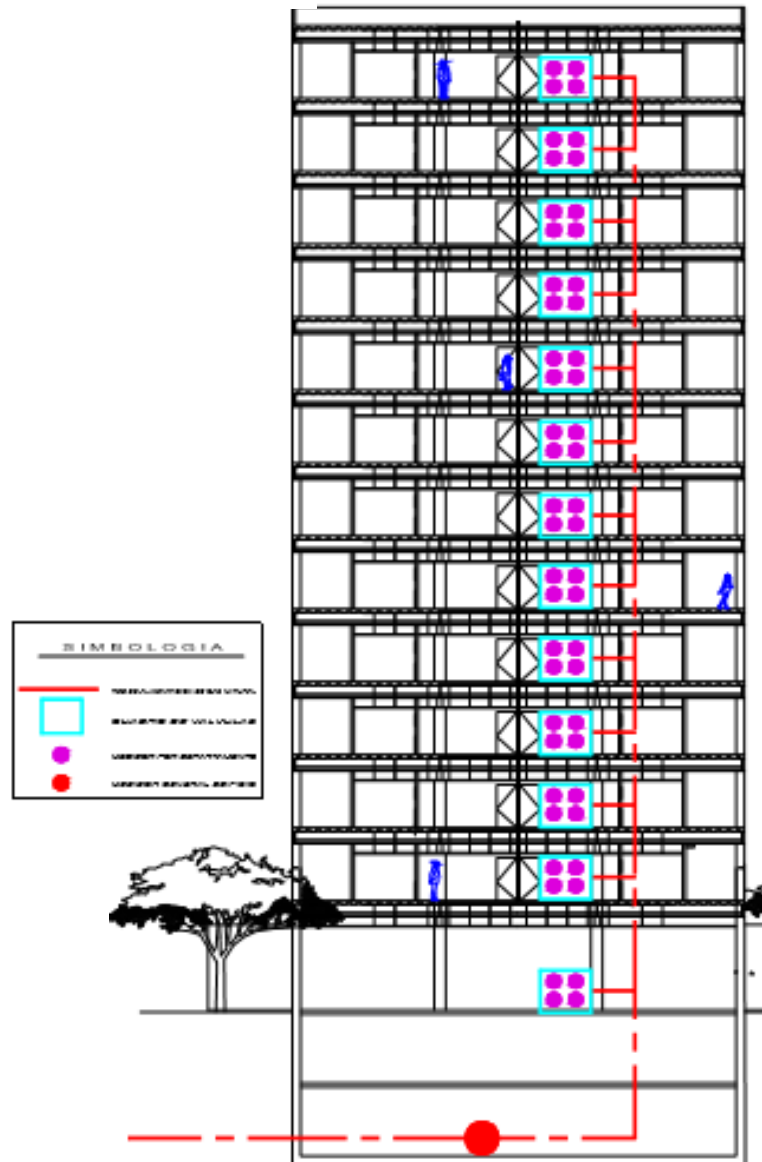


**Instalación gas**





# CONJUNTO LAVISTA 145

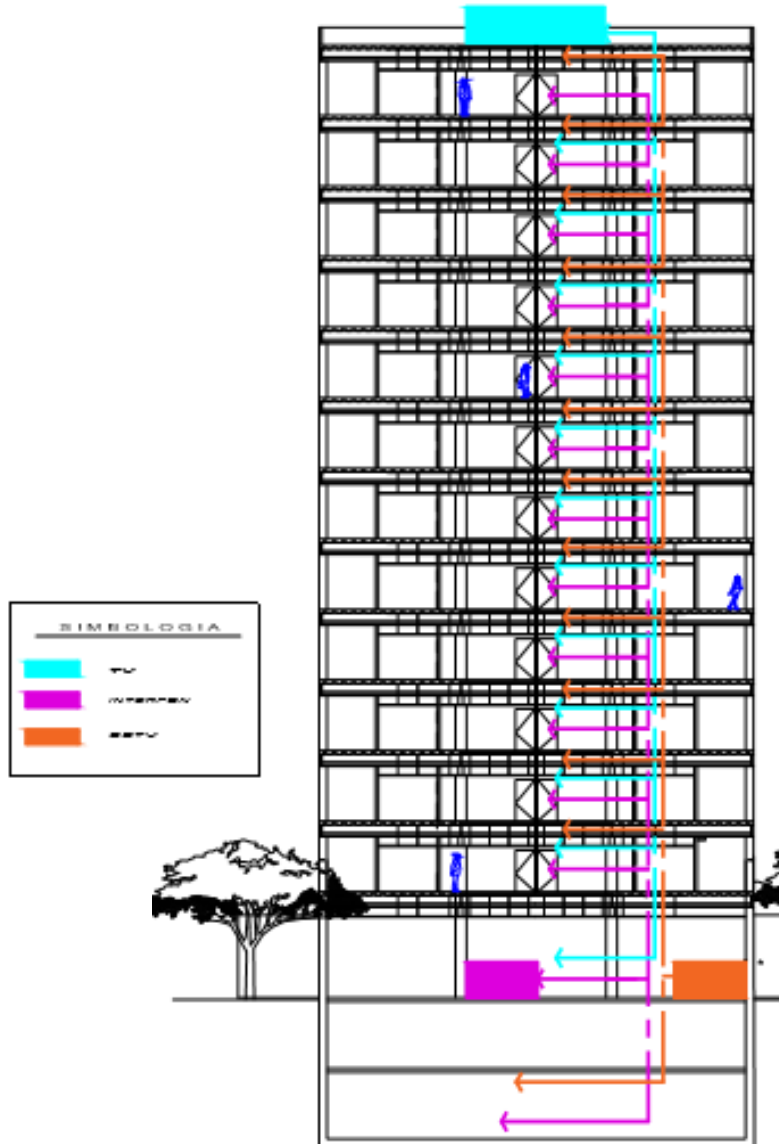


**Instalación gas**





# CONJUNTO LAVISTA 145



Para esta instalación se plantean diversos procesos.

Para TV se plantea la creación de un área especial en la azotea del edificio para contener las antenas, así como un acceso fácil en cada nivel.

Para CCTV se plantea que toda la instalación tenga un control en la administración del edificio.

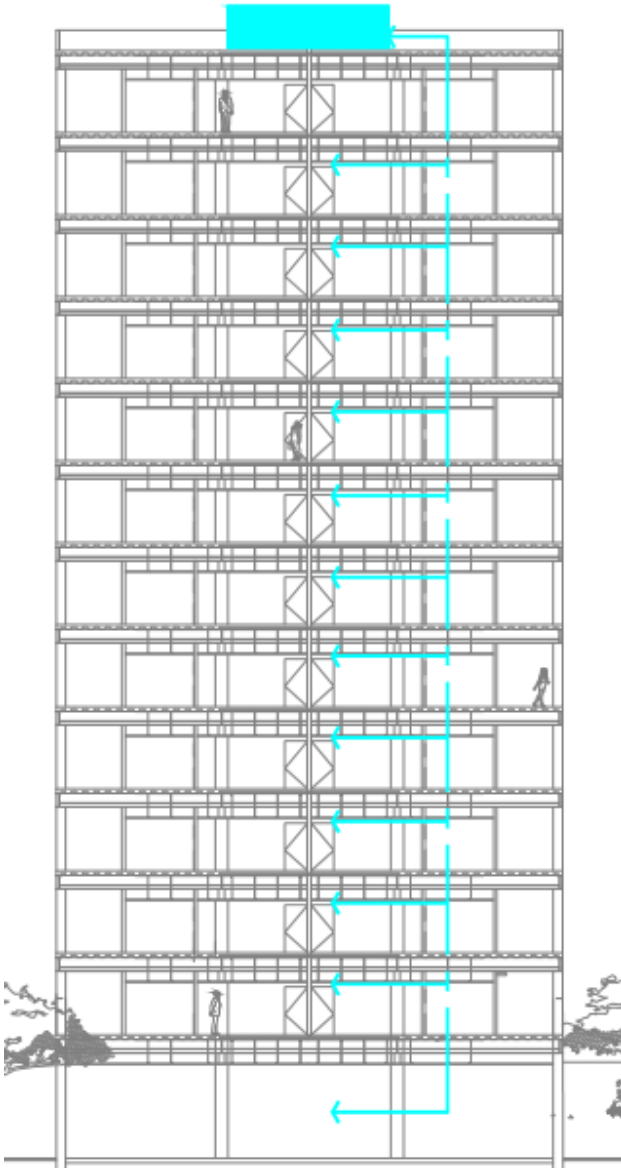
Para interfon tendrá un control en la recepción del edificio, para así poder comunicar cada espacio del edificio.

**Instalación voz y datos**





# CONJUNTO LAVISTA 145



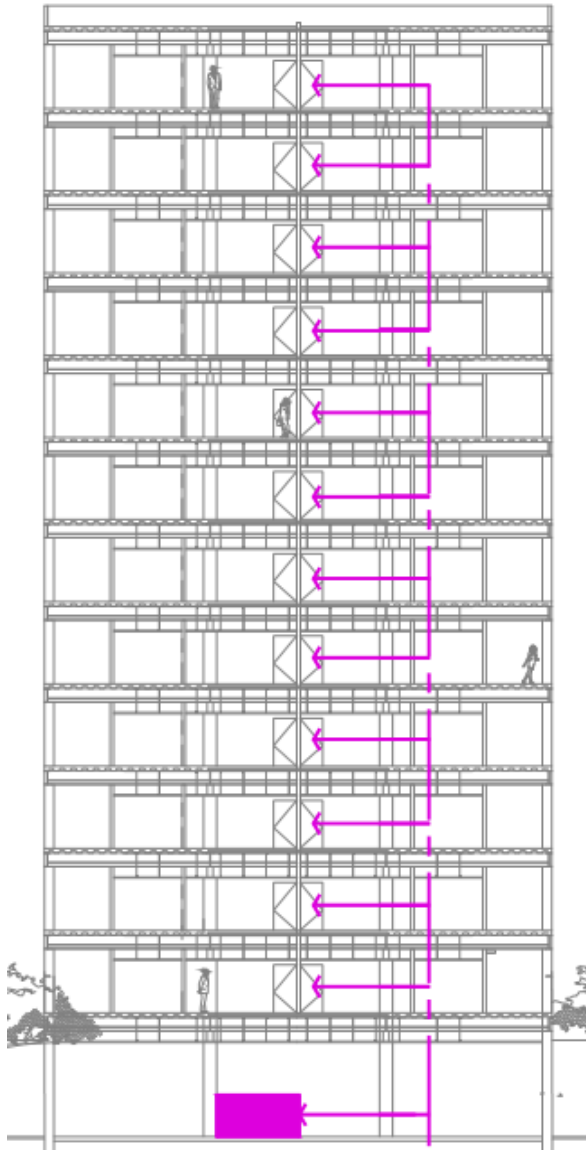
Para esta instalación se plantean diversos procesos.

Para TV se plantea la creación de un área especial en la azotea del edificio para contener las antenas, así como un acceso fácil en cada nivel.

**Instalación TV**



# CONJUNTO LAVISTA 145



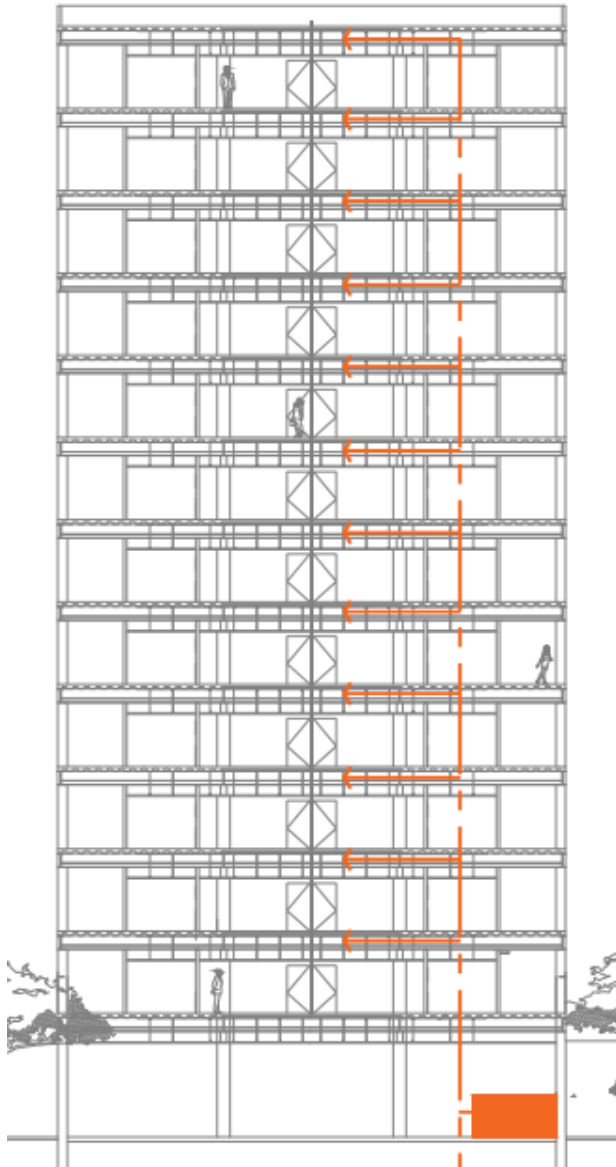
Para esta instalación se plantean diversos procesos.

Para interfon tendrá un control en la recepción del edificio, para así poder comunicar cada espacio del edificio.

**Instalación Interfon**



# CONJUNTO LAVISTA 145



Para esta instalación se plantean diversos procesos.

Para CCTV se plantea que toda la instalación tenga un control en la administración del edificio.

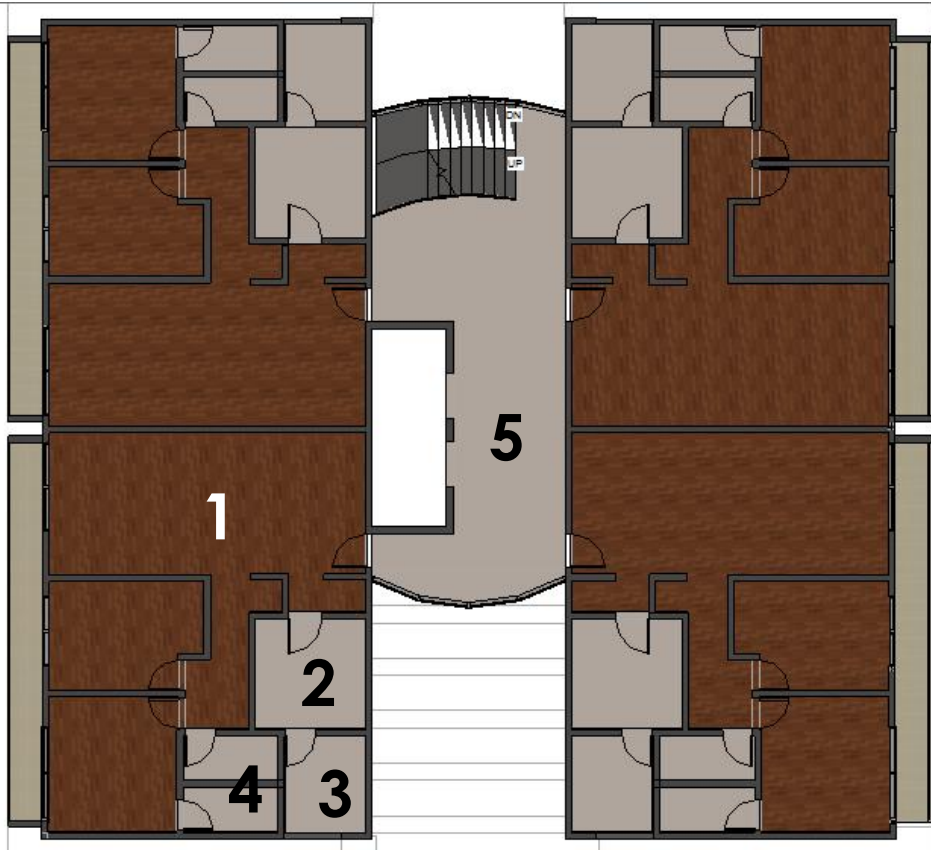
**Instalación CCTV**





# CONJUNTO LAVISTA 145

## Acabado en pisos



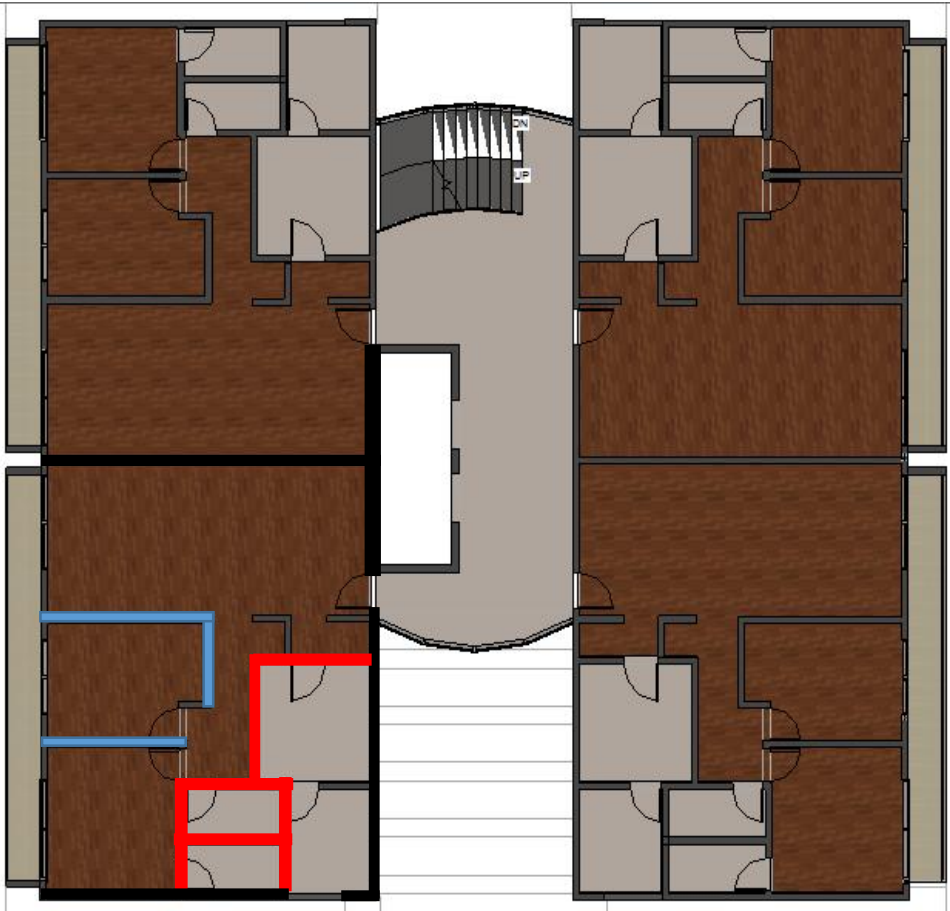
PLANTA TIPO  
TORRE "D"

1. Piso de Madera Tzalam, en duelas de 10x250cm; fijado al firme de concreto con taquetes y pijas de 1 ½" @50cm. Clavacoteado, asentado y pulido a 3 manos.
2. Piso de porcelanato de 1ª. De 60x60cm, colocado a hueso, pegado con crest.
3. Piso de porcelanato de 1ª. De 60x60cm, colocado a hueso, pegado con crest.
4. Piso de porcelanato de 1ª. De 40x40cm, colocado a hueso pegado con crest.
5. Piso en placa de mármol de 1.20x2.40 cm, colocado a hueso, pegado con mortero, cemento, arena 1:5 de hasta 2cm de espesor, acabado mate.



# CONJUNTO LAVISTA 145

## Acabado en muros



PLANTA TIPO  
TORRE "D"

1. Muro de concreto armado con doble parilla, varilla de  $\frac{1}{2}$ " @17cm. En ambos sentidos  $f'c=400\text{kg/cm}^2$ .
2. Muro de tablaroca a dos caras de 9cm de espesor con un sistema de estructuración a base de postes y canales estructurales, calibre 16 con refuerzo @60cm. Paneles de yeso de 13cm con fijación a piso con taquetes y pijas de 1".
3. Muro de tabique rojo, asentado con mortero, cemento, arena 1:5, acabado aplanado fino, con pintura vinimex color blanco, aplicación de una mano de sellador y dos manos de pintura.



# CONJUNTO LAVISTA 145

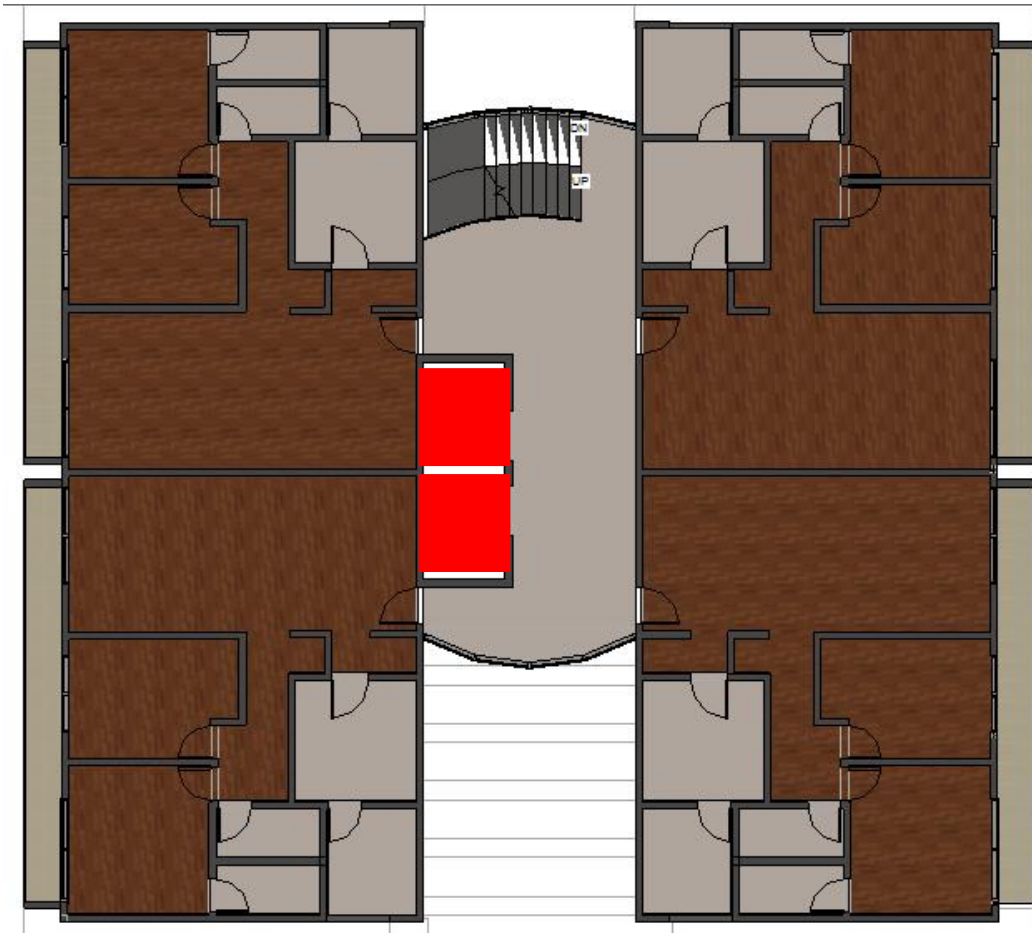


Zona social en departamento tipo torre "D".  
Elaboración Diego Carrasco Riveros.



# CONJUNTO LAVISTA 145

## Elevador



PLANTA TIPO  
TORRE "D"

### Cálculo de Elevador

Capacidad: 8 personas  
Velocidad: 0.63m/s  
Eléctrico

**GEN2™** COMFORT

		SALIDAS	
COSTO POR SALIDA	1	\$	89,223.72
	17	\$	1,516,803.24
		IVA	\$ 242,688.52
		TOTAL	\$ 1,759,491.76

1. Elevador marca otis,
2. Se plantean dos elevadores con 17 paradas en todo el edificio, contando los dos niveles de estacionamiento.



# CONJUNTO LAVISTA 145

## Presupuesto paramétrico

Se realizó un presupuesto para determinar cuánto sería el costo total del conjunto.

Tomando en cuenta todos los gastos que se harían, desde el costo del predio hasta su promoción.

<b>oficina y comercio</b>	<b>\$ 74,595,727.00</b>
<b>estacionamiento</b>	<b>\$ 22,164,953.86</b>
<b>vivienda medio</b>	<b>\$ 25,560,252.00</b>
<b>vivienda alta</b>	<b>\$ 64,978,160.00</b>
<b>m2 construibles</b>	<b>\$ 192,100,343.44</b>
<b>m2 construibles</b>	<b>\$ 125,747,730.00</b>

## El costo total del conjunto

**\$317,848,073.44**

	DCarq
concepto	parametrico
ingresos ventas	\$ 317,848,073.44
costos	
terreno	\$ 61,249,323.75
escritura y diligencia	\$ 5,021,999.56
demolicion	\$ 1,970,658.06
proyecto ejecutivo	\$ 6,070,898.20
gerencia proyecto	\$ 4,704,151.49
construccion	\$ 115,696,698.73
adicionales construccion	\$ -
supervision obra	\$ 2,987,771.89
comisiones ventas	\$ 11,728,593.91
publicidad/ promocion	\$ 3,369,189.58
licencias, servicios	\$ 17,799,492.11
imprevistos	\$ 2,574,569.39
subtotal	\$ 233,173,346.68
unidad operativa	\$ 60,168,640.30
costos financieros-credito puente	\$ 24,283,592.81
total	\$ 317,625,579.79
PROYECTO M2 TOTALES	
precio promedio de const. m2	\$ 192,100,343.44
M2 DE TERRENO	
precio promedio de m2 de terreno	\$ 125,747,730.00
	\$ 317,848,073.44





# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista Sureste del conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista Sureste del conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso al conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso estacionamiento. Elaboración Diego Carrasco Riveros.



# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso zona comercial y oficinas. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Plaza comercial. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Plaza comercial. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145







# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso plaza comercial y vivienda. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso torre de vivienda. Elaboración Diego Carrasco Riveros.



# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso torre de vivienda. Elaboración Diego Carrasco Riveros.



# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso torre de vivienda. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista de plaza comercial desde vestíbulo de torre. Elaboración Diego Carrasco Riveros.



# CONJUNTO LAVISTA 145



Zona habitacional. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Torre "D". Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista área Torre "D" . Elaboración Diego Carrasco Riveros.







# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista área torre "D". Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Zona habitacional. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Jardines en zona habitacional . Elaboración Diego Carrasco Riveros.



# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista desde el jardín hacia la Torre "D" . Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso al conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso al conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.



# CONJUNTO LAVISTA 145



Acceso al conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista área del conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista área del conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





# CONJUNTO LAVISTA 145



Vista sur del conjunto. Elaboración Diego Carrasco Riveros.





De acuerdo a datos censales la Delegación Cuauhtémoc ha incrementado el número de habitantes y por otra parte, la Colonia Doctores se ha visto favorecida con la creación de vivienda, lo que tiende a el establecimiento de la población.

Con base en dicha problemática y tomando en consideración la potencialidad de desarrollo con la que cuenta la zona, se busca revertir el crecimiento extensivo de la ciudad, reorientando sus zonas urbanas hacia un desarrollo sustentable y vertical, y potencializar el uso del suelo y mejoramiento de la zona, a través de la convivencia en espacios públicos y promoción de la vivienda.

Por lo cual se desarrollara un edificio de uso mixto para cumplir con los objetivos antes planteados.



1. Título: Reglamento de construcción del distrito federal  
Editorial: TRILLAS  
Autor: Luis Arnal Simon  
Año: 2014
2. Normas Tecnicas complementarias.
3. Titulo: Enciclopedia de arquitectura Plazola  
Editorial: PLAZOLA  
Autor: Plazola Cisneros Alfredo  
Año: 1994
4. Programa de Desarrollo urbano Cuauhtémoc

Paginas utilizadas.

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

<http://www7.df.gob.mx/wb/stv/tramites>

<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>

[http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&cuentaCatastral=002\\_089\\_15&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.15068200000002&y=19.424580499999994&z=0.5](http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&cuentaCatastral=002_089_15&idDenuncia=&ocultar=1&x=-99.15068200000002&y=19.424580499999994&z=0.5)



## Información General

**Cuenta Catastral** 002\_089\_12

**Dirección**

**Calle y Número:** CALLE DR LAVISTA 143  
**Colonia:** DOCTORES  
**Código Postal:** 06720  
**Superficie del Predio:** 710 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

## Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi  
Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

A continuación se muestran los formatos de SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) en los cuales se identificara la normatividad de cada predio.

## Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja <a href="#">Ver Tabla de Uso</a>	4	-*	20	0	A_CU(1 Viv C/33.0 m2 de terreno)	2272	22



## Información General

**Cuenta Catastral**                    002\_089\_13

**Dirección**

**Calle y Número:**            CALLE DR LAVISTA 145  
**Colonia:**                    DOCTORES  
**Código Postal:**            06720  
**Superficie del Predio:** 773 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

## Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi  
 Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

## Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja Ver Tabla de Uso	4	-*	20	0	A_CU(1 Viv C/33.0 m2 de terreno)	2474	23



## Información General

**Cuenta Catastral**                    002\_089\_14

**Dirección**

**Calle y Número:**            CALLE DR LAVISTA 155-A  
**Colonia:**                        DOCTORES  
**Código Postal:**                06720  
**Superficie del Predio:** 2593 m<sup>2</sup>

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

## Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi  
 Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

## Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja <a href="#">Ver Tabla de Uso</a>	4	-*	20	0	A_CU(1 Viv C/33.0 m <sup>2</sup> de terreno)	8298	79

## Información General

Cuenta Catastral 002\_089\_15

### Dirección

Calle y Número: CALLE DR LAVISTA 157  
 Colonia: DOCTORES  
 Código Postal: 06720  
 Superficie del Predio: 2239 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

## Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

## Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja <a href="#">Ver Tabla de Uso</a>	4	-*	20	0	A_CU(1 Viv C/33.0 m2 de terreno)	7165	68



## Información General

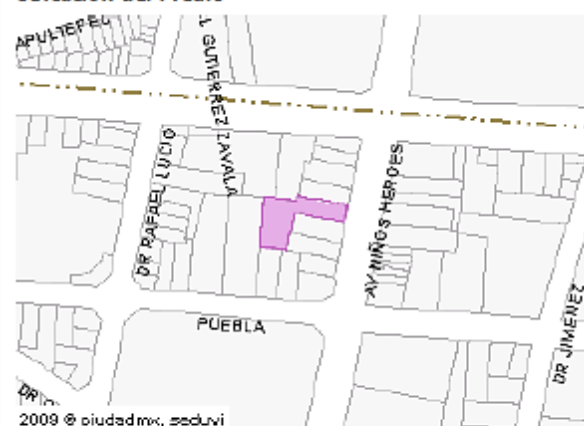
Cuenta Catastral 002\_089\_06

### Dirección

Calle y Número: AVENIDA NIÑOS HEROES 45  
 Colonia: DOCTORES  
 Código Postal: 06720  
 Superficie del Predio: 1780 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

## Ubicación del Predio



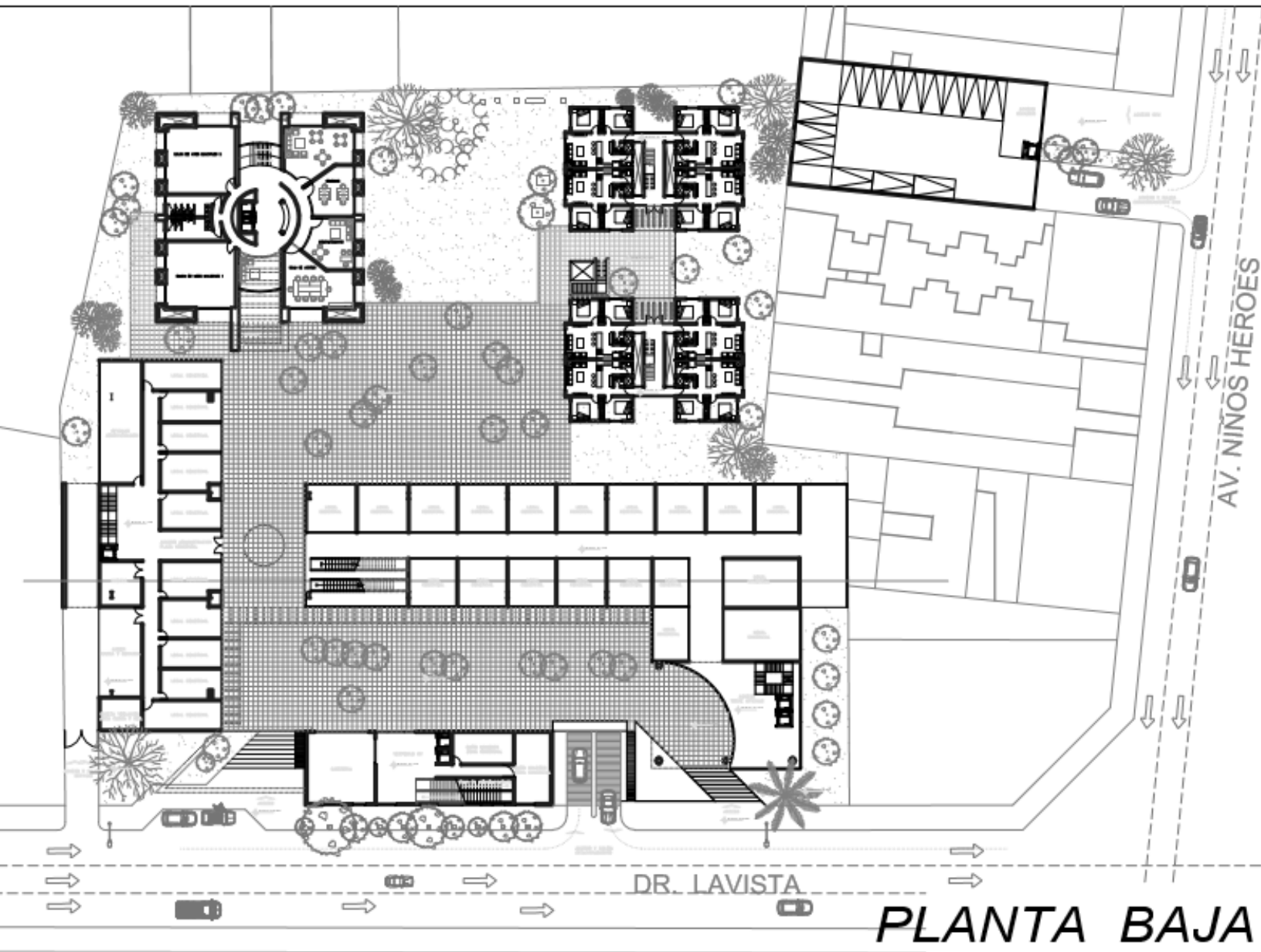
2009 © ciudadmx, seduvi  
 Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

## Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Oficinas <a href="#">Ver Tabla de Uso</a>	6	-.-	20	0	Z_CU(Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	8544	0





NOTAS:

1. VERIFICAR QUE EL AREA...
2. VERIFICAR QUE EL AREA...
3. VERIFICAR QUE EL AREA...
4. VERIFICAR QUE EL AREA...
5. VERIFICAR QUE EL AREA...
6. VERIFICAR QUE EL AREA...

...	...
...	...
...	...
...	...
...	...
...	...



ALVARO:

**CARRASCO RIVEROS  
DIEGO**



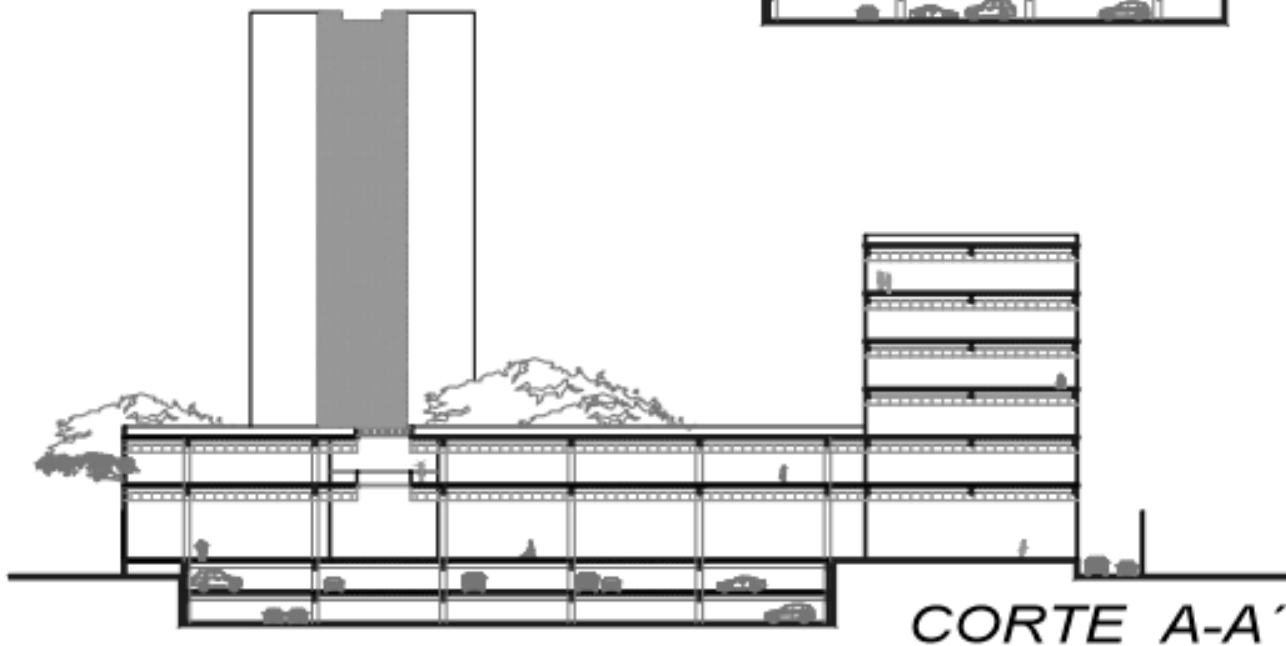
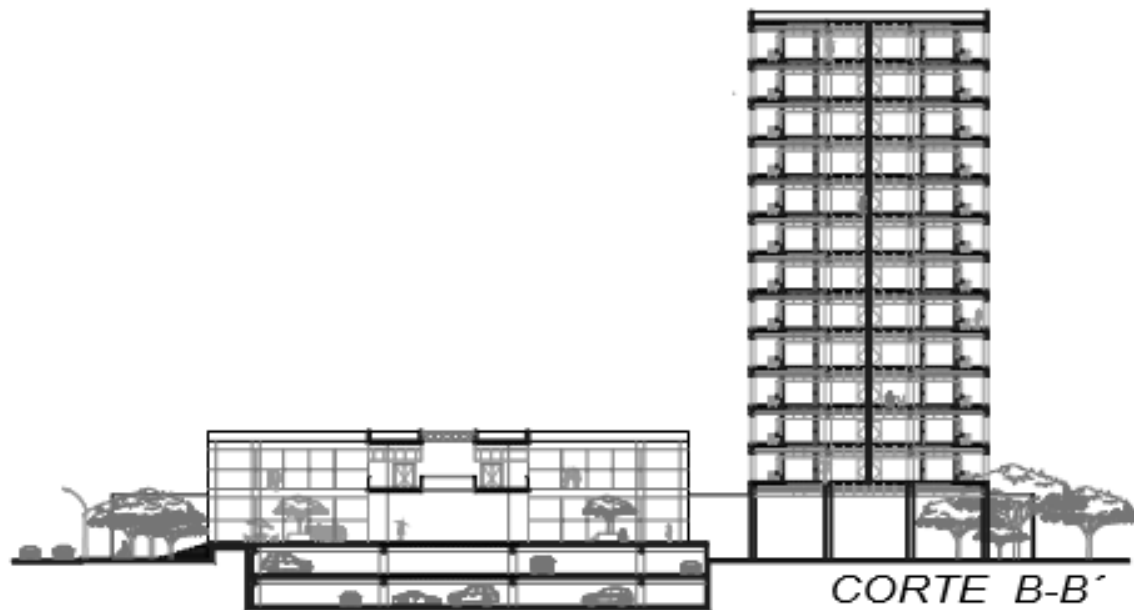
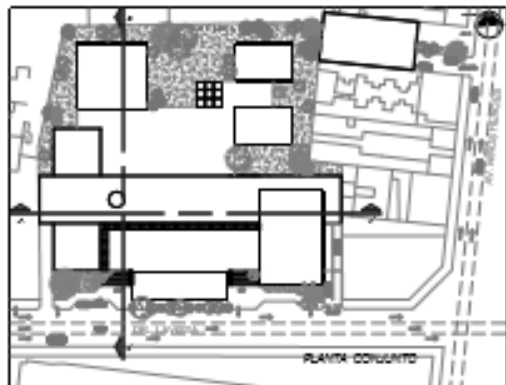
A -02

# PLANTA BAJA

DR. LAVISTA

AV. NIÑOS HEROES

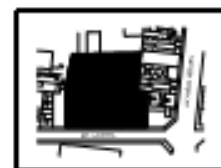




ORIENTACION



CROQUIS DE LOCALIZACION



CRUCES DE PRECIO



PLANTA ESQUEMATICA

VERBA

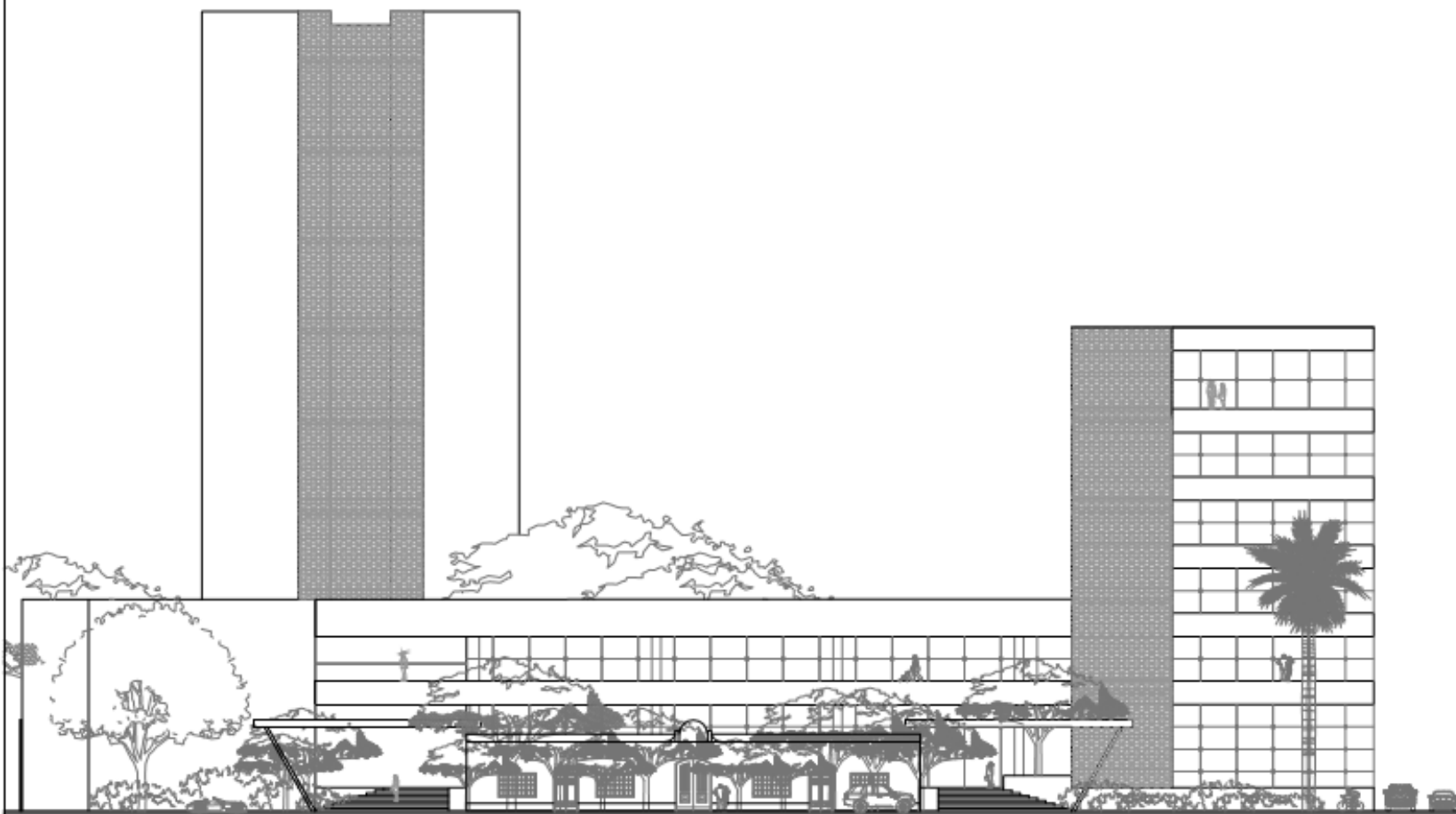
- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...
- 7. ...
- 8. ...
- 9. ...
- 10. ...
- 11. ...
- 12. ...
- 13. ...
- 14. ...
- 15. ...
- 16. ...
- 17. ...
- 18. ...
- 19. ...
- 20. ...
- 21. ...
- 22. ...
- 23. ...
- 24. ...
- 25. ...
- 26. ...
- 27. ...
- 28. ...
- 29. ...
- 30. ...
- 31. ...
- 32. ...
- 33. ...
- 34. ...
- 35. ...
- 36. ...
- 37. ...
- 38. ...
- 39. ...
- 40. ...
- 41. ...
- 42. ...
- 43. ...
- 44. ...
- 45. ...
- 46. ...
- 47. ...
- 48. ...
- 49. ...
- 50. ...
- 51. ...
- 52. ...
- 53. ...
- 54. ...
- 55. ...
- 56. ...
- 57. ...
- 58. ...
- 59. ...
- 60. ...
- 61. ...
- 62. ...
- 63. ...
- 64. ...
- 65. ...
- 66. ...
- 67. ...
- 68. ...
- 69. ...
- 70. ...
- 71. ...
- 72. ...
- 73. ...
- 74. ...
- 75. ...
- 76. ...
- 77. ...
- 78. ...
- 79. ...
- 80. ...
- 81. ...
- 82. ...
- 83. ...
- 84. ...
- 85. ...
- 86. ...
- 87. ...
- 88. ...
- 89. ...
- 90. ...
- 91. ...
- 92. ...
- 93. ...
- 94. ...
- 95. ...
- 96. ...
- 97. ...
- 98. ...
- 99. ...
- 100. ...



CARRASCO RIVEROS  
DIEGO



A -03



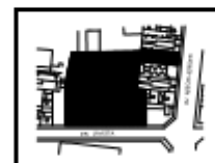
FACHADA PRINCIPAL



ORIENTACION



CRUQUE DE LOCALIZACION



CRUQUE DE PLOT



PLANTA ESQUEMATICA

NOTAS

1. Calentamiento por agua.
2. Aire acondicionado por gravedad.
3. Ventilación natural por efecto chimenea.
4. Control de humedad por medio de un sistema de ventilación mecánica.
5. Instalación de un sistema de riego por goteo.
6. Instalación de un sistema de riego por aspersión.

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Calentamiento por agua				
2	Aire acondicionado por gravedad				
3	Ventilación natural por efecto chimenea				
4	Control de humedad por medio de un sistema de ventilación mecánica				
5	Instalación de un sistema de riego por goteo				
6	Instalación de un sistema de riego por aspersión				

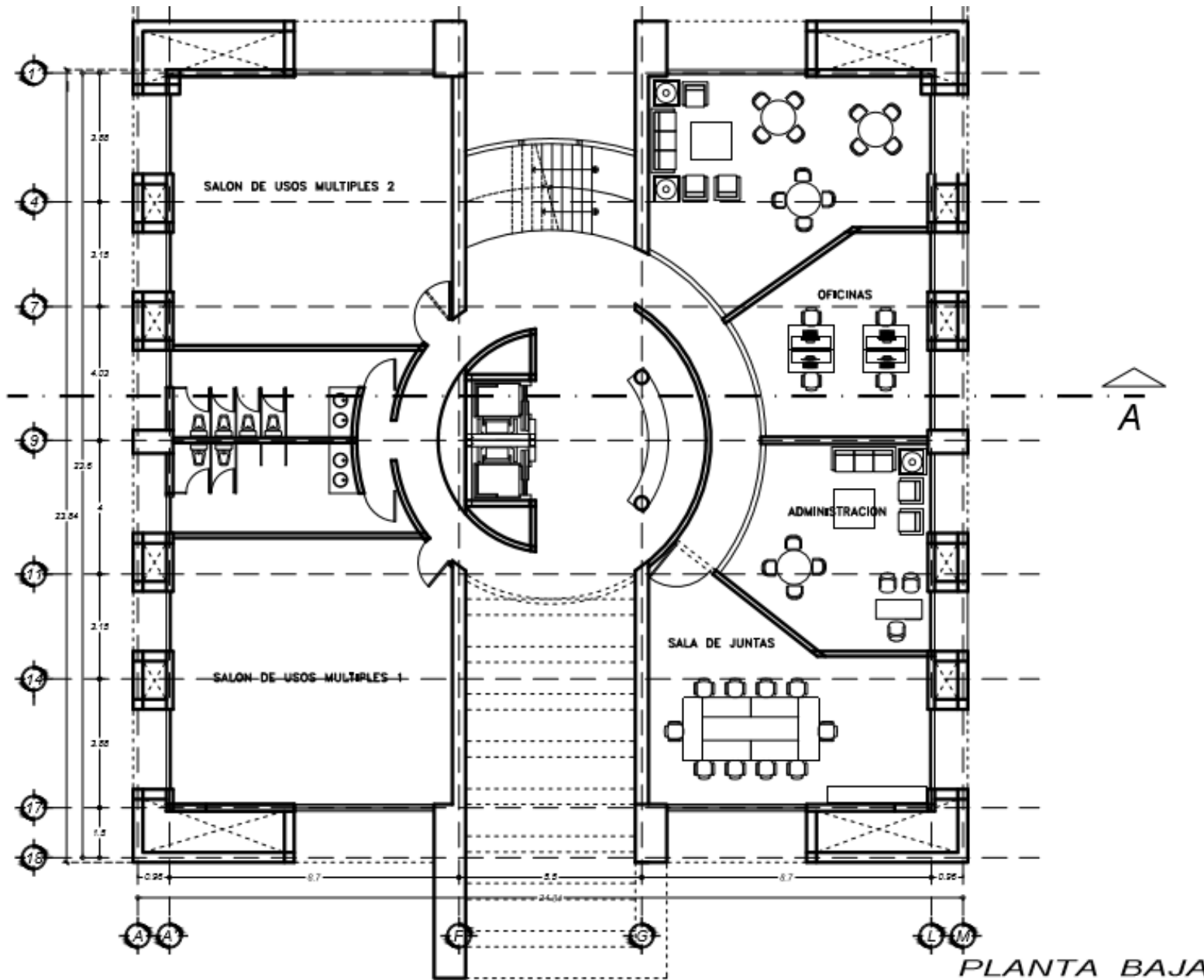


ALUMNO:

**CARRASCO RIVEROS  
DIEGO**



A -04



PLANTA BAJA



NORTE

ORIENTACION



CRUJIL DE LOCALIZACION



CRUJIL DE PREDIO

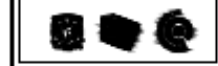


PLANTA ESQUEMATICA



LEYENDA

SIMBOLO	DESCRIPCION	CANTIDAD
1	1.00	1.00
2	2.00	2.00
3	3.00	3.00
4	4.00	4.00
5	5.00	5.00
6	6.00	6.00
7	7.00	7.00
8	8.00	8.00
9	9.00	9.00
10	10.00	10.00
11	11.00	11.00
12	12.00	12.00
13	13.00	13.00
14	14.00	14.00
15	15.00	15.00
16	16.00	16.00
17	17.00	17.00
18	18.00	18.00



ALFABETICO

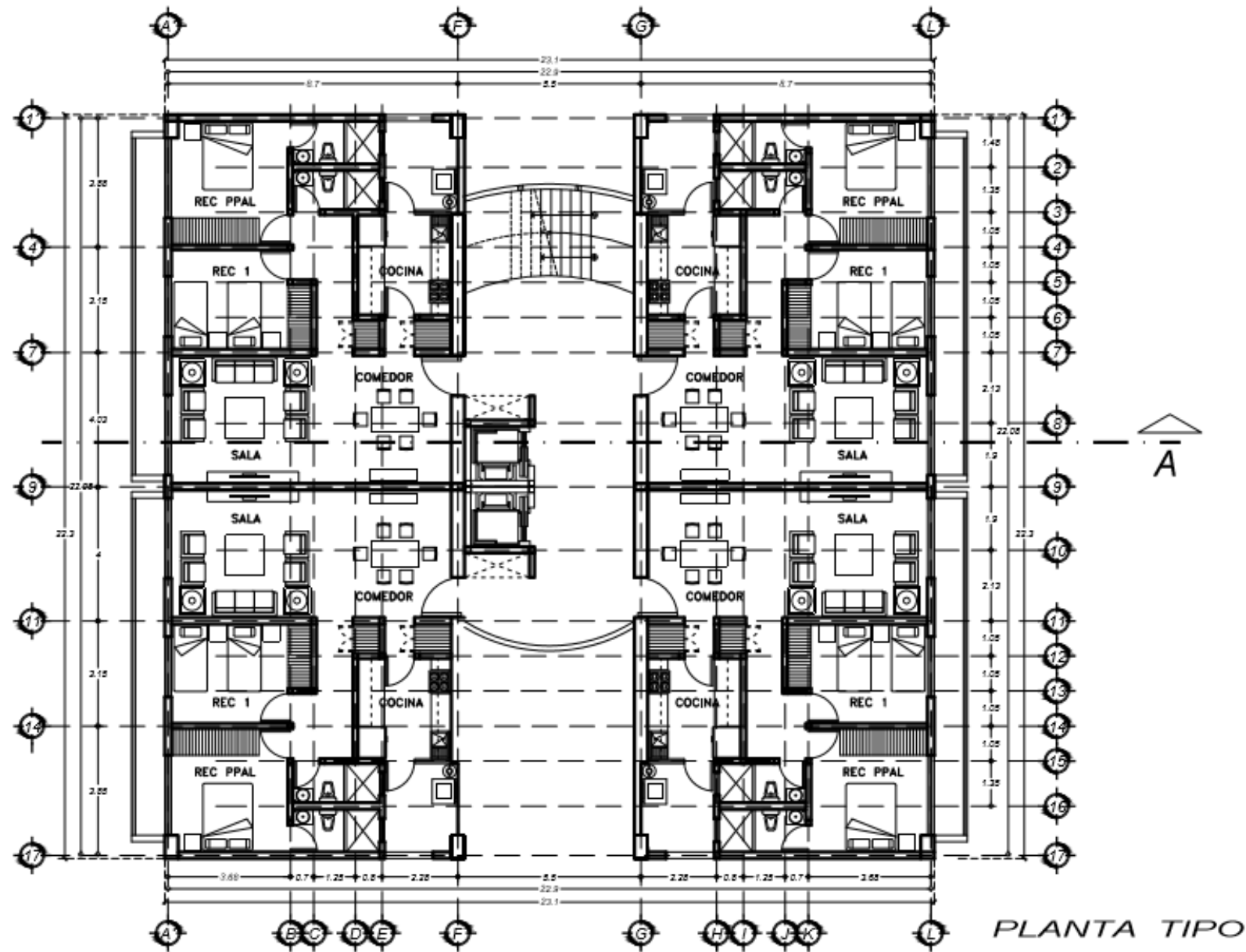
CARRASCO RIVEROS  
DIEGO

CONJUNTO LAVIETA 148  
MÓDULO: TORRE TORRE ADJUNTO DE NUEVA  
UBICACION: COL. DOCTORES

ARQUITECTONICO ESCRITO 200



A -01



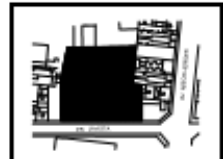
PLANTA TIPO



ORIENTACION



CROQUIS DE LOCALIZACION



CROQUIS DE PREDIO



PLANTA ESQUEMATICA

- NOTAS:
1. VERIFICAR QUE EL AREA...
  2. LAS PAREDES DE LOS...
  3. CUBIERTOS DEBEN SER...
  4. LAS PAREDES DEBEN...
  5. LAS PAREDES DEBEN...

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR



ALGUNO

CARRASCO RIVEROS  
DIEGO

CONJUNTO LAVIETA 148

PROYECTO: Edificio de Uso Mixto de 148 U.O. en la Calle 148 y Calle 149

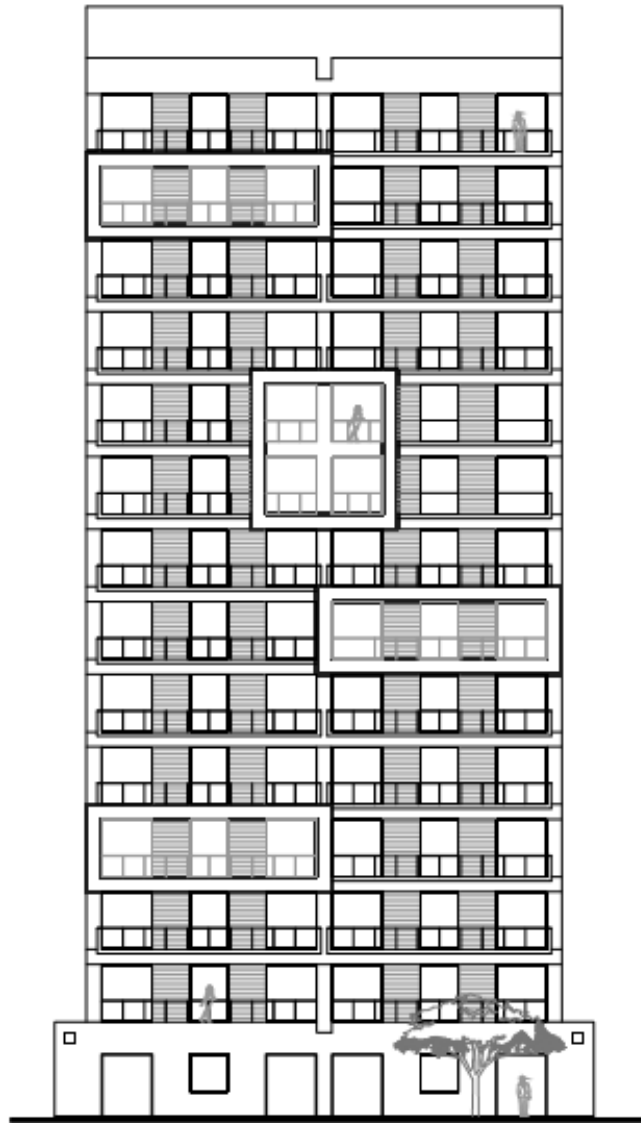
ARQUITECTO: DIEGO RIVEROS

ESCALA: 1:50

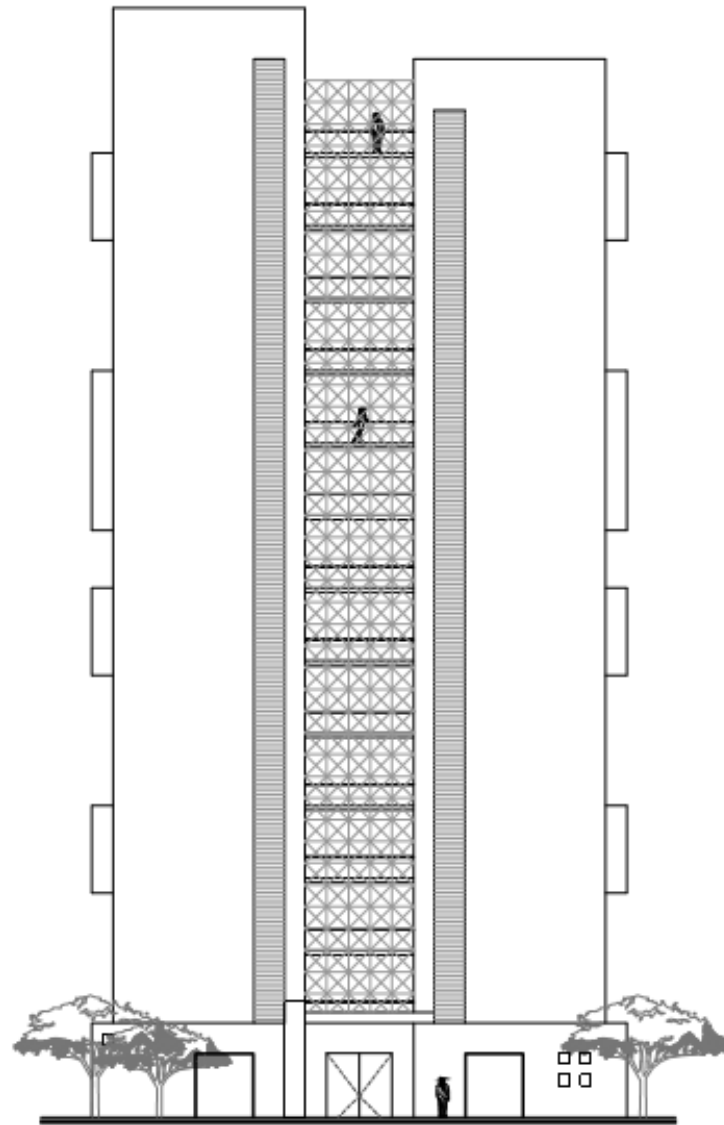
A -02







FACHADA ESTE  
TORRE "D"



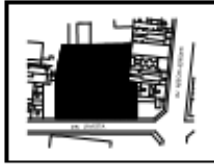
FACHADA SUR  
TORRE "D"



ORIENTACION



CROQUIS DE LOCALIZACION



CROQUIS DE PASEO



PLANTA ESQUEMATICA

NOTA:

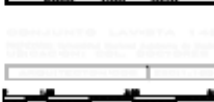
- 1. Las áreas sombreadas...
- 2. Las áreas sombreadas...
- 3. Las áreas sombreadas...
- 4. Las áreas sombreadas...
- 5. Las áreas sombreadas...

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...

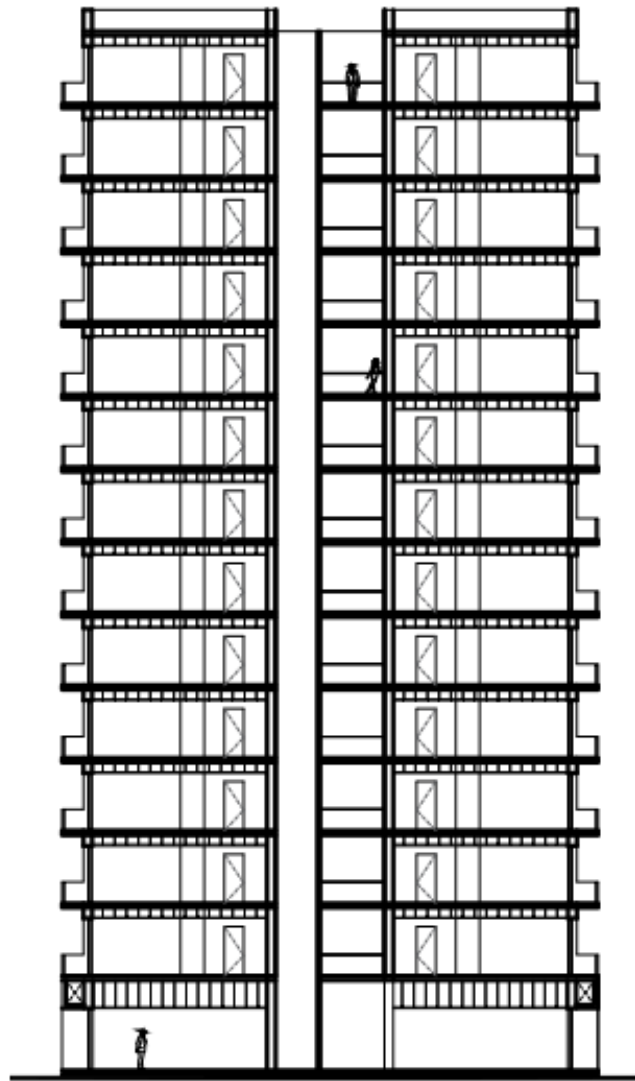


ALVARO

CARRASCO RIVEROS  
DIEGO



A -03



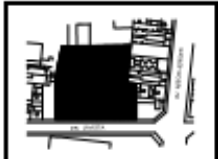
CORTE A-A'  
TORRE "D"



NORTE  
ORIENTACION



CROQUIS DE LOCALIZACION



CROQUIS DE PASEO



PLANTA ESQUEMATICA

- NOTA:
- 1. ALICATADO DE PIEDRA
  - 2. VIGAS DE ACERO
  - 3. CIMENTACION DE CONCRETO
  - 4. CIMENTACION DE ACERO
  - 5. CIMENTACION DE ACERO Y CONCRETO
  - 6. CIMENTACION DE CONCRETO Y ACERO
  - 7. CIMENTACION DE CONCRETO
  - 8. CIMENTACION DE ACERO
  - 9. CIMENTACION DE CONCRETO Y ACERO
  - 10. CIMENTACION DE CONCRETO

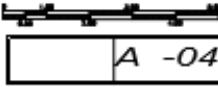
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	ALICATADO DE PIEDRA		
2	VIGAS DE ACERO		
3	CIMENTACION DE CONCRETO		
4	CIMENTACION DE ACERO		
5	CIMENTACION DE ACERO Y CONCRETO		
6	CIMENTACION DE CONCRETO Y ACERO		
7	CIMENTACION DE CONCRETO		
8	CIMENTACION DE ACERO		
9	CIMENTACION DE CONCRETO Y ACERO		
10	CIMENTACION DE CONCRETO		

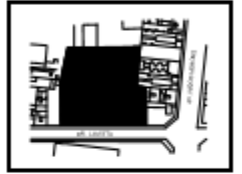


ALFABICO

CARRASCO RIVEROS  
DIEGO

CONJUNTO LAVISTA 148  
PROYECTO Arquitectónico y Urbanístico de un Edificio de Uso Mixto  
UBI CLASO 1481 - CDLU - QUINTO DE  
ARQUITECTOS DIEGO CARRASCO RIVEROS





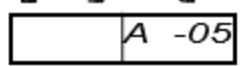
**NOTA:**  
 1. Sección por fachada.  
 2. Sección por fachada.  
 3. Sección por fachada.  
 4. Sección por fachada.  
 5. Sección por fachada.  
 6. Sección por fachada.  
 7. Sección por fachada.  
 8. Sección por fachada.  
 9. Sección por fachada.  
 10. Sección por fachada.

Nombre del Proyecto	
Ubicación	
Fecha	
Escala	
Autores	
Revisores	
Cliente	

ALFONSO  
**CARRASCO RIVEROS  
 DIEGO**

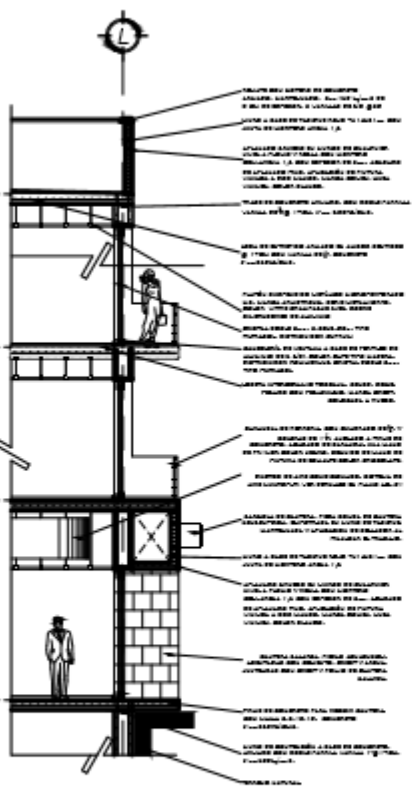
**CONJUNTO LAVISTA 148**  
 REDISEÑO: Interiores Unidos Arquitectos de Interiores  
 UBICACIÓN: DDL DOCTORES

ARQUITECTONOS ESOLO 1.80

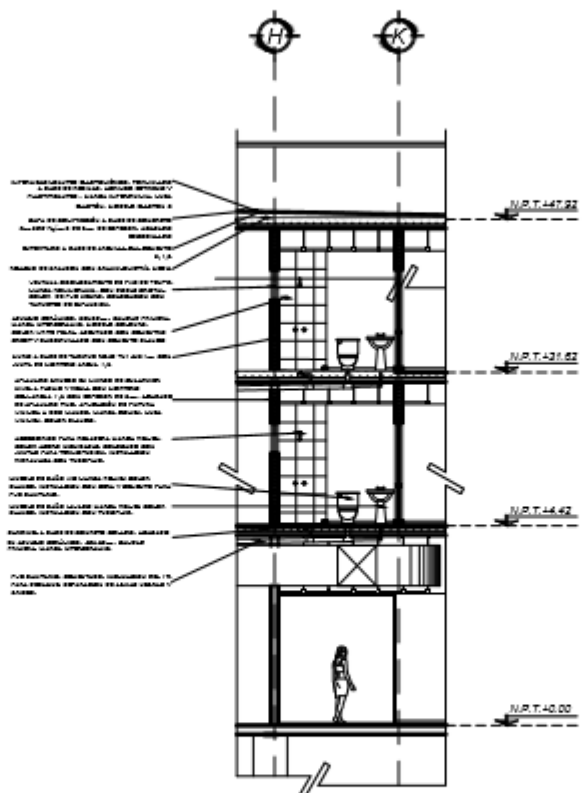


A -05

24/06/2016



CORTE POR FACHADA 1



CORTE POR FACHADA 2







## VIVIENDA MIXTA EN LA COL. DOCTORES

## DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN 3

### FUSIÓN DE PREDIOS



**DR. LAVISTA AV. NIÑOS HERÓES**

157 - 2239m <sup>2</sup>	45 - 1780m <sup>2</sup>
155 - 2593m <sup>2</sup>	
145 - 773m <sup>2</sup>	
143 - 740m <sup>2</sup>	
<b>8,095m<sup>2</sup></b>	



ESTADO ACTUAL DEL FRENTE DE LA FACHADA POR DR. LAVISTA

### TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES

PERMITE CAPTAR RECURSOS PARA LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS PATRIMONIALES DE LA CIUDAD, Y BENEFICIOS PARA EL PARTICULAR.

A TRAVÉS DE ESTA HERRAMIENTA SE PODRÁ AUTORIZAR EL INCREMENTO DEL NÚMERO DE NIVELES Y LA REDUCCIÓN DEL ÁREA LIBRE, CUANDO EL PROYECTO LO REQUIERA

¿CUÁNTO CUESTA EL TERRENO?

**\$130, 173, 347.45**

### COSTOS DE EDIFICACIÓN POR METRO CUADRADO

VIVIENDA UNIFAMILIAR	BAJA	6,333
	MEDIA	8,475
	ALTA	10,617
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	BAJA	5,473
	MEDIA	7,615
	ALTA	9,757
OFICINAS	BAJA	8,246
	MEDIA	10,388
	ALTA	12,530
ESTACIONAMIENTO	BAJA	5,583
	MEDIA	7,725
	ALTA	9,867

EL COSTO PROMEDIO DEL TERRENO EN LA COLONIA ES DE 16,046.77 POR M<sup>2</sup> LLEGANDO A MÁXIMOS DE 20,296.00 EN PREDIOS CON SALIDA A LAS AVENIDAS CUARTEMILCO Y CHAMPULTEPEC Y CON UN MENUDO DE 6,529.33 AQUELLOS TERRENOS CERCANOS A LA COLONIA BUENOS AIRES

### ASOLEAMIENTO DEL PREDIO



### PERSPECTIVAS DEL TERRENO



### ¿PORQUÉ ELEGIR ESTE PREDIO?

- CONEXIÓN URBANA ENTRE EL CENTRO HISTÓRICO Y EL PREDIO
- SERVICIOS BÁSICOS NECESARIOS PRÓXIMOS
- TRANSPORTE PÚBLICO CERCANO
- ÁREAS VERDES CERCANAS
- CONECTA A LA COL. ROMA - ZONA ROSA
- PROYECTO DE CORREDOR CULTURAL CHAMPULTEPEC
- APROVECHAR LA IMAGEN URBANA DE LA ZONA
- VIVIENDA DE INTERÉS MEDIO-BAJO
- FACILIDAD DEL COMERCIO POR ZONA DE OFICINAS

## VIVIENDA MIXTA EN LA COL. DOCTORES

### PREDIOS

- 157 HC (PB) / 4 / 20% / A
- 155 HC (PB) / 4 / 20% / A
- 145 HC (PB) / 4 / 20% / A
- 143 HC (PB) / 4 / 20% / A
- 45 HO / 6 / 20%

ÁREA TOTAL DE LOS PREDIOS	8,095m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE ÁREA LIBRE	1,620m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE DESPLANTE	6,475m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUIDA N° 8 NIVELES	51,800m <sup>2</sup>

### NORMATIVIDAD

EN LOS CASOS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR, PODRÁ PAVIMENTARSE HASTA EL 50% DEL ÁREA LIBRE CON MATERIALES PERMEABLES.

SISTEMA ALTERNATIVO DE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES LA ALTURA MÁXIMA DE ENTREPISO, PARA USO HABITACIONAL SERÁ DE 3.00M DE PISO TERMINADO A PISO TERMINADO Y HASTA DE 4.50M PARA OTROS USOS.

RESTRICCIÓN MÍNIMA EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DE UN 10% DE SU ALTURA Y UNA SEPARACIÓN QUE NO PODRÁ SER MENOR A 4 M.

LAS INSTALACIONES PERMITIDAS POR OFICINA EN LOS NIVELES ESPECIFICADOS EN LA ZONIFICACIÓN PODRÁN SER PROYECTOS DE ADOTAS VERDES, CELDAS DE ACUMULACIÓN DE ENERGÍA SOLAR, ANTENAS, TANGUAS, ASTAS BARBERAS, CASITAS DE MAQUINARIA, LAVADEROS Y TENDEREROS.

LOS PRETILES EN LAS ADOTAS NO DEBERÁN SER MAYORES A 1.5 METROS DE ALTURA Y NO CUANTIFICAN COMO NIVEL ADICIONAL EN LA ZONIFICACIÓN PERMITIDA.

ESTACIONAMIENTOS PUEDEN OCUPAR EL 5% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.

RESERVAR EL DICTAMEN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA EN MATERIA DE IMPACTO URBANO O URBANO-AMBIENTAL.

PROYECTOS DE USOS MIXTOS (HABITACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS O EQUIPAMIENTO CON MÁS DE 5,000 M<sup>2</sup>).

MANIFIESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO C

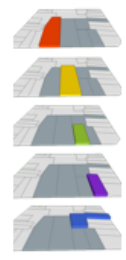
INCREMENTA HASTA 8 NIVELES, CON RESTRICCIONES LATERALES DE 3M, A CAMBIO DE MAYOR ÁREA LIBRE.

LAS CONSTRUCCIONES QUE SOLICITEN LA APLICACIÓN DE ESTA NORMA PARTIRÁN DEL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE Y NÚMERO DE NIVELES RESPECTANDO EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUB), INDICADO EN LA ZONIFICACIÓN, ASÍ COMO, LAS DENIAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES.

## PROPUESTA DE PREDIO 4



### FUSIÓN DE PREDIOS



PREDIO	ÁREA	POTENCIALIDAD	ÁREA LIBRE	ÁREA DE PLANTAR	ÁREA DE PAVIMENTACIÓN	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	NIVELES
DR. LAVISTA 143	718 M <sup>2</sup>	HC 30	143 M <sup>2</sup>	20%	188 M <sup>2</sup>	90%	2/3
DR. LAVISTA 145	773 M <sup>2</sup>	HC 30	154 M <sup>2</sup>	20%	194 M <sup>2</sup>	90%	2/3
DR. LAVISTA 147	204 M <sup>2</sup>	HC 30	40 M <sup>2</sup>	20%	204 M <sup>2</sup>	90%	2/3
DR. LAVISTA 157	223 M <sup>2</sup>	HC 30	44 M <sup>2</sup>	20%	179 M <sup>2</sup>	90%	2/3
AV. NIÑOS HERÓES 45	1780 M <sup>2</sup>	HO 60	356 M <sup>2</sup>	20%	1424 M <sup>2</sup>	90%	6/8
TOTAL	8,095 M <sup>2</sup>		1620 M <sup>2</sup>		6,475 M <sup>2</sup>		

LA FUSIÓN DE SOLAS IMPLICA DEJAR VIGENTE EL ROL DE SÓLO UNO DE LOS PREDIOS FUSIONADOS, ELIMINÁNDOSE LOS ROLES ASOCIADOS A LOS DEMÁS PREDIOS, LO CUAL IMPLICA QUE LOS PREDIOS FUSIONADOS PASAN A CONSTITUIR UN ÚNICO PREDIO A PARTIR DE LA FUSIÓN. PARA EFECTUAR LA FUSIÓN NO DEBE EXISTIR DEUDA DE CONTRIBUCIONES.

### VALOR COMERCIAL DEL M<sup>2</sup>

PARA CALCULAR EL VALOR DEL M<sup>2</sup> PRIMERO SE NECESITA HACER UNA COMPARATIVA DE MENUDO 8 PREDIOS EN LA ZONA.



SE REALIZA UN PROMEDIO DE LOS PRECIOS POR M<sup>2</sup> PARA OBTENER EL VALOR COMERCIAL.

**\$15,534.00** POR M<sup>2</sup> EN PROMEDIO PARA LA COLONIA DOCTORES.

PARA OTRA PARTE EL VALOR CATASTRAL DE LA MANZANA ES DE 3,656.16 M<sup>2</sup>. SE TIENEN 8,095 M<sup>2</sup> CONTINGIDOS PARA EL PREDIO POR LO TANTO \$6 VALOR CATASTRAL SIGUE DE 25,486, 930.00 MX Y SU VALOR COMERCIAL DE 125, 747, 735.00M MX

COSTO POR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 8 NIVEL

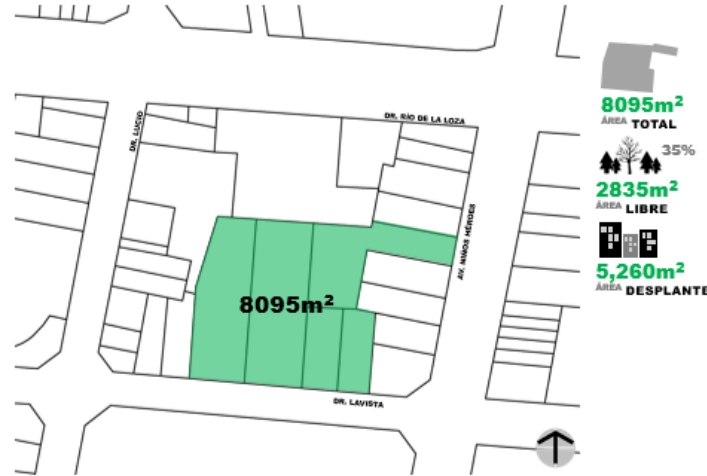
OPCIÓN	CALIDAD	PREMIO	PERMISO	MANEJO	LABOR	ENERGÍA	OTROS
Valor Estimado	100	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
Valor Comercial	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor de Conversión	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor de Conversión	100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00





VIVIENDA MIXTA EN LA COL. DOCTORES

## PROGRAMA ARQUITECTÓNICO 5



### ESTUDIO DE ÁREAS

<b>COMERCIO</b>	LOCALES COMERCIALES
<b>5186m<sup>2</sup></b>	75m <sup>2</sup>
EN DOS NIVELES	12 LOCALES
<b>2593m<sup>2</sup> POR NIVEL</b>	148m <sup>2</sup>
	35 LOCALES
<b>VIVIENDA</b>	VIVIENDA
<b>14,400m<sup>2</sup></b>	75m <sup>2</sup>
EN CUATRO NIVELES	80 VIVIENDAS
<b>3600m<sup>2</sup> POR NIVEL</b>	90m <sup>2</sup>
	45 VIVIENDAS
<b>OFICINAS</b>	152m <sup>2</sup>
<b>2,800m<sup>2</sup></b>	25 VIVIENDAS
EN CUATRO NIVELES	OFICINAS
<b>697m<sup>2</sup> POR NIVEL</b>	349m <sup>2</sup>
	8 OFICINAS
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	DOS OFICINAS POR NIVEL
<b>10,200m<sup>2</sup></b>	ESTACIONAMIENTO
EN DOS NIVELES	354 CAJONES
<b>5,100m<sup>2</sup> POR NIVEL</b>	130 COMERCIO
	140 VIVIENDA
	75 OFICINAS
	14 DISCAPACITADOS

### NORMATIVIDAD

50% DEL TOTAL DEL ÁREA LIBRE PUEDE OCUPARSE COMO ÁREA PERMEABLE

ENTRÉPISOS DE 3.50m<sup>1712</sup> DE PISO TERMINADO A PISO TERMINADO EN USO HABITACIÓN

ENTRÉPISOS DE 4.50m<sup>1712</sup> DE PISO TERMINADO A PISO TERMINADO EN OTROS USOS

LA ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO SERÁ DE 46m<sup>1712</sup>

RESTRICCIÓN MÍNIMA EN LA COLINDANCIA 15% DE LA ALTURA TOTAL

SEPARACIONES NO MENORES A 4m<sup>1712</sup>

SE PERMITEN LAS INSTALACIONES EN AZOTEA

CELDAS SOLARES

TANQUES

ANTENAS

LAVADEROS

PRETILES EN AZOTEA NO MAYORES A 1.5m<sup>1712</sup>

ESTACIONAMIENTO PUEDE OCUPAR EL 25% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO

NO SE REQUIERE UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

SE REQUIERE UNA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO C

### ESTADO ACTUAL



INTERVENCIÓN URBANA DE LA INTERACCIÓN ARQUITECTÓNICA DE MEJORAMIENTO DE LAS PLAZAS DEL EDIFICIO DE TERCERER LAS FACHADAS CON LOS EDIFICIOS VALEROSOS QUE INTERVIENEN EN CUARTOS EN LA MANZANA AL ACCESO AL PARQUE

MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y REORDENAMIENTO VOLUMENES QUE INTERVIENEN EN EL ACCESO AL PARQUE

REORDENAMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y REORDENAMIENTO VOLUMENES QUE INTERVIENEN EN EL ACCESO AL PARQUE

REORDENAMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y REORDENAMIENTO VOLUMENES QUE INTERVIENEN EN EL ACCESO AL PARQUE

REORDENAMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y REORDENAMIENTO VOLUMENES QUE INTERVIENEN EN EL ACCESO AL PARQUE

REORDENAMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y REORDENAMIENTO VOLUMENES QUE INTERVIENEN EN EL ACCESO AL PARQUE

SEMINARIO DE TITULACIÓN 1. TALLER JUAN O'DONNAN, SEMESTRE 2015-1, JOSÉ CARRILLO

