

Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura
Taller Luis Barragán

Revitalización de predios con inmuebles catalogados con valor artístico e histórico para impulsar el desarrollo inmobiliario y aprovechamiento de su máximo potencial urbano en la colonia Roma, Ciudad de México.

Tesis para obtener el título de Arquitecto presenta:

Jesús Alfonso Hernández Martínez

Sinodales:

Arq. Francisco Rivero G.

Arq. Luis Fernando Solís Ávila.

Arq. Enrique Gándara Cabada





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.

Índice

1.	Introducción-----	4
2.	Fundamentos del tema -----	5
3.	Objetivos -----	6
4.	Antecedentes de la Ciudad de México-----	7
5.	Antecedentes de la colonia Roma-----	9
6.	Ubicación -----	11
	6.1 Límites de la zona de estudio -----	12
	6.2 Tipo de suelo, clima y vegetación-----	13
7.	Normatividad-----	15
8.	Tipología Arquitectónica -----	18
9.	Imagen urbana-----	21
10.	Vialidad-----	25
11.	Transporte-----	26

Índice

12.	Presentación del Proyecto-----	27
13.	Análisis Análogos-----	28
14.	Programa Arquitectónico-----	35
15.	Proyecto Arquitectónico-----	38
16.	Planos Arquitectónicos-----	56
17.	Costos y Presupuesto-----	61
18.	Conclusiones-----	65
19.	Bibliografía-----	66

1.- Introducción

El desarrollo Inmobiliario en las zonas patrimoniales e históricas de las grandes ciudades metropolitanas de México, es uno de los problemas más comunes y más complejos que se deben resolver en la actualidad. Esto se debe a varios factores como la escases de inmuebles para el desarrollo inmobiliario, espacios públicos, servicios, equipamiento urbano y sitios de interés que se han deteriorando a lo largo de los años. En el caso de las ciudades con valor artístico es debido al sistema de producción dependiente, caracterizado por el subdesarrollo.



Estado original de la Colonia Roma

Fuente: Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

La ciudad de México es un ejemplo de este fenómeno. En ella son notorios el crecimiento de la población acelerado, desordenado y el usuario, que para satisfacer sus necesidades de transportación da prioridad a las innovaciones tecnológicas como la utilización del automóvil,

modificando así los usos de suelo, la funcionalidad de la ciudad, la imagen urbana y estructura urbanas, los espacios arquitectónicos y hasta el estilo de vida del usuario mismo. La ciudad también sufre de una centralización de los servicios en la zona norte, oriente y poniente, generando una dependencia de la zona sur con las zonas laborales.

Uno de los mejores ejemplos de esta situación en México es la Colonia Roma, ubicada en la Delegación Cuauhtémoc. La Colonia Roma surge como una zona residencial para familias con un nivel socio económico alto. En ella se podía disfrutar de plazas y jardines, grandes avenidas con camellones y recorridos peatonales; era una colonia con gran atractivo para transitarla a pie, por lo que daba prioridad a este tipo de usuarios. Lentamente la Colonia Roma ha ido modificando su estructura e imagen urbana junto con sus usos de suelo; se ha convertido en una zona de servicios, comercio y equipamiento urbano, con el consecuente deterioro y abandono de inmuebles cuyo uso original era habitacional.



Estado actual de inmuebles de la Colonia Roma que muestran un fuerte deterioro e incluso abandono.

Fuente: Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

2.- Fundamento del tema.

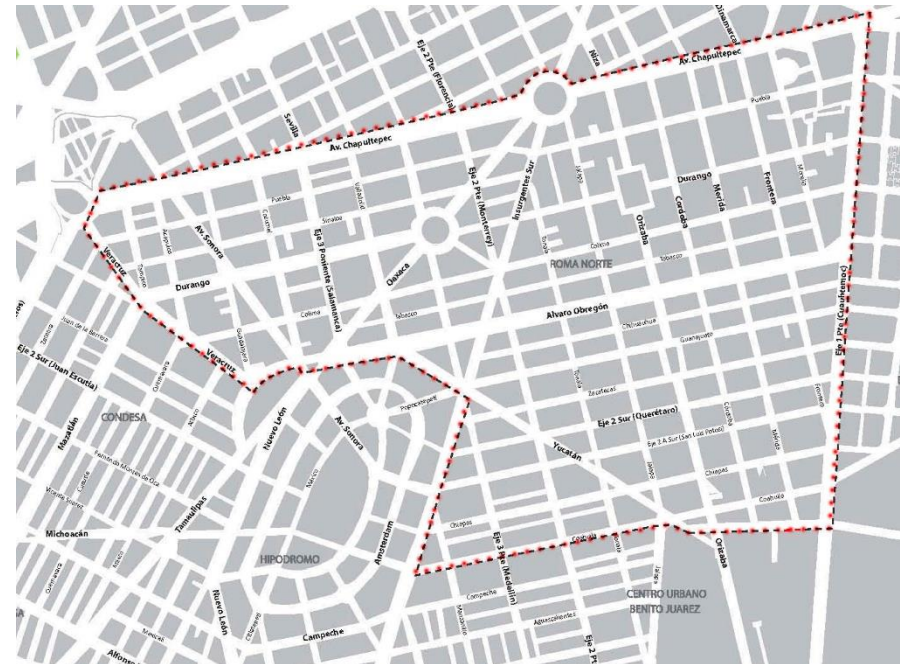
El interés de desarrollar mi tema de tesis en esta zona de la ciudad se debe a que el rescate del patrimonio artístico e Histórico de la Ciudad de México es un tema actual, interesante y complejo, en el que se ponen a prueba las habilidades de un arquitecto tanto desde el punto de vista arquitectónico propiamente dicho como desde el urbano, contemplando las necesidades de un patrimonio generando una convivencia entre el desarrollo inmobiliario y las edificaciones con valor histórico.

La Colonia Roma es una fracción de la ciudad que al ser Patrimonio Cultural cuenta con un carácter y una identidad propios que lentamente se han ido perdiendo. El interés en desarrollar un análisis de esta colonia es contribuir a que se intervenga de forma adecuada en el rescate de su identidad. Una de las formas de intervención más utilizada en zonas totalmente urbanas como la Colonia Roma sería el reciclamiento, el cual interviene sobre el objeto arquitectónico, rescatándolo y modificándolo para que pueda ser reutilizado.

La delegación Cuauhtémoc cuenta con el equipamiento urbano primordial, además de museos, galerías de arte, fuentes, cines, teatros y corredores urbanos. También dispone de todos los servicios de drenaje, agua tanto urbanos como arquitectónicos, pero se encuentran subutilizados.

En la actualidad la colonia roma ha tenido una pérdida parcial de carácter histórico, ahora el uso de suelo que predomina es el **HC** (habitacional con comercio) debido a la sobre población y carencia en los servicios urbanos.

Las características tipológicas que siguen distinguiendo a la colonia roma como son sus camellones arbolados entre calles, vegetación frondosa, ciclo vías y morfología urbana.



— Delimitación Roma Norte



Fuente: Elaboración propia

Croquis de la zona de estudio.

3.-Objetivos del Tema:

- Reutilizar espacios con carácter patrimonial, que funcione como modelo transferible para utilizarse en otras zonas con problemáticas similares.
- Utilizar los instrumentos de Desarrollo Urbano aplicables sobre avenidas cuyo potencial es inferior, reciclando predios con monumentos artísticos e históricos para generar un intercambio de usos y aprovechar su máximo potencial urbano
- Proponer un edificio de departamentos tipo loft a partir del desarrollo inmobiliario competente, obteniendo una interrelación entre dos desarrollos en un mismo predio.
- Recuperar el carácter, la identidad y poder mantener una imagen urbana a partir de un desarrollo inmobiliario.
- Mantener el perfil urbano a partir de predios colindantes con edificaciones deterioradas para generar espacios urbano – arquitectónicos regenerando la imagen urbana deteriorada .
- Generar nuevos espacios urbanos recuperando el patrimonio artístico e histórico de la colonia Roma, dejando atrás el deterioro paulatino de inmuebles abandonados.

Objetivos Personales.

Es de mi interés personal hacer esta tesis ya que me gustaría contribuir a la Ciudad de México, en específico a la colonia Roma con algunas mejoras tomando en cuenta la conservación de monumentos artísticos e históricos, que tienen un gran valor patrimonial, dejando en claro que estos monumentos permanecerán, serán remodelados mas nunca demolidos y se compartirá el mismo predio manteniendo, restaurando e incluso reparando todo daño generado a través de una edificación de viviendas tipo loft.

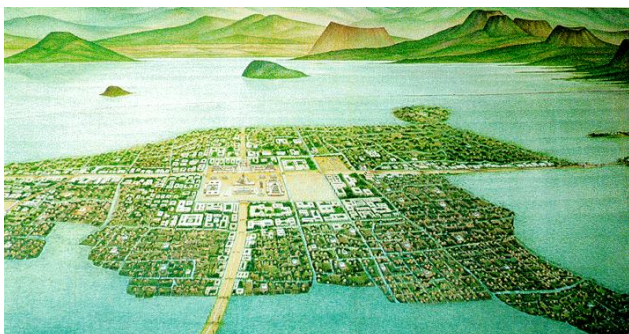
Es primordial seguir manteniendo la historia, contemplando aquellas edificaciones clásicas del pasado y características arquitectónicas únicas, que por falta de interés, presupuesto, mantenimiento e incluso ignorancia se han venido desgastando y demolido de forma prohibida para exonerarse de aquellas medidas de protección posibles.

Desarrollar un proyecto urbano - arquitectónico donde se logre integrar un casa catalogada del siglo XIX con un edificio de departamentos *tipo loft* en un mismo predio impulsando el desarrollo inmobiliario y aprovechamiento de su máximo potencial urbano, generando una interacción emblemática entre dos tipos de arquitectura.

Aplicación de sistemas constructivos prefabricados que pueden facilitar el tiempo y el costo permitiendo demostrar los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera, logrando así obtener el título de arquitecto

4.- Antecedentes de la Ciudad de México.

. México – Tenochtitlan, cuyo nombre significa “en el ombligo de la Luna” fue fundada el 13 de marzo de 1356. Tras aprovechar varias oportunidades tácticas en medio de una serie de conflictos militares entre las ciudades ribereñas del Lago de Texcoco, Tenochtitlan rápidamente se convirtió en centro de un imperio que tras una intensa campaña de expansión amplió sus dominios a tierras tan lejanas como Chiapas y Centroamérica a lo largo de dos siglos.



La gran Tenochtitlán con sus calzadas.

De esta manera, Tenochtitlan creció hasta convertirse en una de las más prosperas y pobladas urbes del siglo XV en el mundo, contando sus habitantes con servicios que eran desconocidos en esa época en la mayoría de las ciudades del viejo mundo tales como agua potable, drenaje, en otros.

Sus calles eran amplias y pavimentadas, y estaban organizadas en torno a cuatro calzadas que partían desde una inmensa plaza en el centro de la ciudad hacia los cuatro puntos cardinales dando lugar a una ordenada cuadrícula ortogonal integrada por calles pavimentadas y canales por donde llegaban mercancías tanto de localidades ribereñas como de los puntos más remotos del imperio.

En el centro de esta ciudad se ubicaba el centro ceremonial, mismo que se caracterizaba por sus altas pirámides realizadas en mampostería así como por las celebraciones rituales que incluían desde bailes y ceremonias hasta sacrificios humanos.

Durante el siglo XVII el virrey Antonio María de Bucareli abrió el paseo que después llevo su nombre.

Con el segundo conde de Revillagigedo la ciudad cambia notablemente gracias a la instalación del alumbrado público, se empedraron las calles y se impuso a los vecinos la obligación de barrerlas y se establece el servicio de coches de alquiler. Al finalizar el siglo XVII la ciudad apenas ocupa la superficie de lo que actualmente conocemos como el “primer cuadro”; contaba con una universidad, 6 escuelas, 7 hospitales y varios templos y conventos. A los siglos XVII y XVIII corresponden la mayoría de los palacios, casonas y templos, muchos de los cuales aún se conservan.

Las reformas borbónicas trajeron cambios radicales mediante una tenaz política impositiva, la cual, además de ordenar la administración virreinal también significó una excesiva carga impositiva que con el propósito de financiar las guerras del imperio español en Europa, debilitó severamente la economía de la Nueva España.

En 1857 termina la Guerra de los tres años ganada por los liberales, que expiden la Constitución de 1857, la cual cambia radicalmente el funcionamiento urbano y la fisionomía de la ciudad, ya que esta constitución expropia los bienes de la Iglesia, por lo que algunas de sus construcciones son destruidas y sus tierras fraccionadas y vendidas con el fin de construir casas y edificios particulares.

El siglo XIX junto con la independencia de México trajo consigo varias décadas de inestabilidad política y económica, primero como sede de un primer imperio mexicano gobernado por el consumidor de la independencia Agustín de Iturbide y luego como asiento de una débil república que vio su momento más lamentable cuando en 1847 fue ocupada por el ejército estadounidense.

En los 31 años del Porfiriato se construyeron en México más de 19 000 kilómetros de vías férreas con inversión extranjera; el país quedó comunicado por la red telegráfica, se introduce el alumbrado público a base de bombillas eléctricas incandescente, el agua llega a los domicilios por medio de tuberías de plomo; se realizaron inversiones de capital extranjero y se impulsó la industria nacional.

El Porfiriato fue un periodo que provocó grandes desigualdades entre la población mexicana, y generó estabilidad económica y política al costo de la concentración de la riqueza en un pequeño grupo y la supresión de numerosas libertades civiles. Debido a esta desigualdad económica entre la población mexicana, se genera la necesidad de nuevas colonias, tanto de nivel medio y popular como de nivel alto y la nueva burguesía. Dentro de las colonias de tipo residencial, destinadas a



Paseo de la reforma 1870, con el simbólico caballito que ah visto la transformación urbana de la ciudad de México.

Fuente: Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

Las familias acomodadas que comenzaban a salir del centro de la ciudad, podemos encontrar las colonias Roma y Condesa aledaña al Paseo de la Reforma.

5.- Antecedentes de la Colonia Roma.

Colonia Roma es el título que se le da a un barrio residencial de la Ciudad de México construido a partir de principios del siglo XX en una zona ubicada cerca del centro de la ciudad. La denominación que los capitalinos utilizan comúnmente como "Colonia Roma", es usada para designar lo que en realidad comprende dos grandes colonias: La Colonia Roma Norte que abarca el fraccionamiento inicial y un parque que alguna vez perteneció a la Colonia Condesa, y la Colonia Roma Sur.



Estado original de la Colonia Roma, límites: al norte, la Av. Chapultepec; al sur calles de Antonio M. Anza y Coahuila; al oriente, Eje Vial Cuauhtémoc; al poniente, las avenidas Tamaulipas y Veracruz.

Fuente: Catálogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

Las casas de la Colonia Roma, aparte de haber sido grandes y ostentosas, tenían diferentes estilos arquitectónicos que iban desde el art decó hasta el extremo clásico (un ejemplo muy claro es la comparación que existe entre las farolas de la avenida Álvaro Obregón,

el fraccionamiento, que se denominaría Roma, no comprendería a Romita, de la que derivó su nombre.



Estado original de la Colonia Roma.

Fuente: Catálogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

Estos terrenos eran propiedad de los señores Echegaray y Calero Sierra e iban por el oriente de la Calzada de la Piedad a la Calzada de la Hacienda de la Condesa (Calzada de Tacubaya, hoy José Vasconcelos) por el sur y, al norte, hasta la calzada Chapultepec. El 30 de noviembre de 1902 se aprobó el convenio celebrado para el establecimiento de la Colonia Roma. Las calles de la colonia eran: de norte a sureste Av. Chapultepec, Puebla, Durango, Colima y Tabasco; de noroeste a suroeste: Guaymas, Morelia, Córdoba, Orizaba, Jalapa y Tonalá.

Esta colonia al igual que las colonias Condesa, Juárez y posteriormente la Hipódromo Condesa, fueron habitadas tanto por la nueva burguesía como la aristocracia capitalina.

La Colonia Roma, se encuentra el pintoresco barrio de Real de Romita. En la colonia se conserva sólo uno de cada 10 inmuebles construidos antes de 1950.

Pensada para convertirse en el barrio de la clase alta, la colonia Roma fue diseñada con bulevares y amplios camellones (la avenida Álvaro Obregón es un ejemplo de un boulevard al estilo de los de París: grandes camellones con doble hilera de árboles y anchas avenidas), esquinas a 45 grados por las cuales pasaban los carruajes. Las casas de la colonia Roma, aparte de haber sido grandes y ostentosas, tenían diferentes estilos arquitectónicos que iban desde el art decó hasta el extremo clásico (un ejemplo muy claro es la comparación que existe entre las farolas de la avenida Álvaro Obregón, las cuales son estilo art nouveau y las fuentes de dicha avenida, las cuales tienen estatuas con representaciones griegas y romanas).



Art nouveau de la colonia roma.

Fuente: Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

Al respecto se recuerda que la Secretaría de Gobernación pidió al Ayuntamiento que le informara en qué condiciones se había concedido el permiso para establecer esta colonia, y el informe se rindió el 3 de abril de 1903. El 2 de junio de 1903 el Cabildo acordó que se remitiera al gobierno del Distrito Federal el proyecto elaborado por la Dirección de Obras Públicas para proceder con los alineamientos a que debía sujetarse, condición primordial para su urbanización. Hoy las calles de Romita son prolongación de las de la Colonia Roma. En agosto de 1988, las autoridades decidieron emprender su rescate y remozamiento. Romita es el antiguo pueblo de Aztacalco (en la casa de las garzas). Estaba ubicada en los límites de la Gran Tenochtitlán), hacia el Bosque de Chapultepec, dice Orozco y Berra, sobre un islote circundado por canales. A su templo, santa María de la Natividad de Aztacalco, "primero le cambiaron el nombre y después lo degradaron de parroquia a capilla", según lo afirma Alfonso Aresti Liguori, capellán desde 1962. El templo data de 1550.

En la colonia Roma se encuentra la Casa Universitaria del Libro ubicada en la esquina de las calles de Puebla y Orizaba, sede hasta 1986 del Centro Asturiano, que posteriormente se trasladó a un nuevo inmueble diseñado y construido en el No. 4 de las calle de Arquímedes, Colonia Polanco, por un grupo de arquitectos (Enrique Martorell, Juan José Díaz Infante y Joaquín Álvarez Ordóñez) encabezados por el Arq. Juan Sordo Madaleno.

La casa Lam en la Colonia Roma se conserva en excelentes condiciones. Fue construida a principios del siglo XX, que es ese momento pertenecía a la embajada de Brasil.

6.- Ubicación .



El proyecto de tesis se desarrollara en la colonia Roma que pertenece a la Delegación Cuauhtémoc. La Delegación se encuentra al centro del Distrito Federal y la conforman 34 colonias; es la Delegación con más inmuebles catalogados y cuenta con 2 zonas arqueológicas.

La Delegación Cuauhtémoc colinda al norte con las delegaciones Azcapotzalco y Gustavo A. Madero. Al sur colinda con las delegaciones Iztacalco y Benito Juárez. Al poniente colinda con la Colonia Miguel Hidalgo y al oriente con la Delegación Venustiano Carranza.

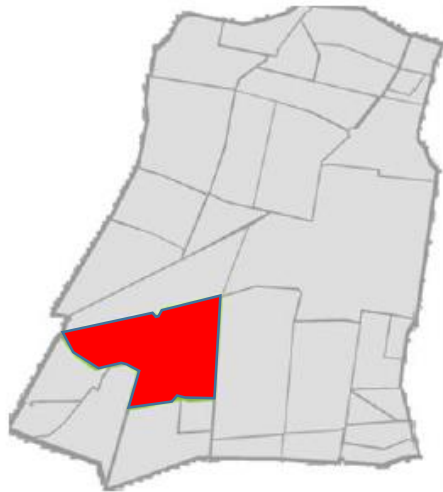
La Delegación Cuauhtémoc se ubica geográficamente al norte en latitud $19^{\circ}27'42''$, al sur en latitud $19^{\circ}24'25''$, al este en longitud $99^{\circ}07'30''$ y al oeste en longitud $99^{\circ}10'50''$. Su altitud es de 2,230 m sobre el nivel del mar. Su superficie es de 32.4 km², lo que representa el 2.1% del área total del Distrito Federal y el 4.3% del total de área urbanizada de la identidad.

El terreno de la Delegación es plano en su mayor parte, con una ligera pendiente hacia el suroeste. El terreno es de origen lacustre y se delimita por dos ríos entubados: el Río de la Piedad y el Río Consulado, hoy en día parte del circuito interior.

6.1 Límites de la zona de estudio.

Con la finalidad de delimitar la zona de estudio de la misma forma en la cual se ubica la Colonia Roma. Ésta está delimitada por avenidas de suma importancia que representan un límite físico extenso.

En la Colonia Roma se ubica la Avenida de los Insurgentes dividiéndola de *Este a Oeste*, debido a su gran extensión, la Avenida de los Insurgentes también funciona como un límite físico, delimitando perfectamente la zona de estudio.



Croquis Delegacional de la Ciudad de México, marcando la Colonia Roma.

Se realizó la elección de el lado *Este* de la colonia debido a que es la parte que ha sufrido mayor deterioro y el que cuenta con mayor número de inmuebles valiosos.

Dentro de la zona de estudio se eligió la Av. Eje 3 Poniente – Salamanca debido al flujo peatonal, automovilísticos y servicios, tomando en cuenta la relación entre diferencias de potenciales urbano que a su vez que ayudaran a recuperar el carácter original de la colonia Roma de una forma contemporánea.

Se optó por esta avenida para aprovechar las siguientes características:

- La amplitud de la vialidad que permite el flujo constante en materia de vialidad.

- La dimensión de las banquetas que a pesar del comercio en la vía publica favorece al contar con dimensiones amplias.

- La vegetación, que con el cuidado adecuado, favorecerá la creación de microclimas, creando sensaciones favorables y excelente colorido.

- Se eligió el Eje 3 Poniente – Salamanca debido a que es un eje vial en la ciudad, que conecta con todos los servicios posibles en un radio de 5 km.

- Estaciones de autobus, Metro, metrobus, librerías, hemerotecas, cafeterías, panaderías, mercado, bares, discotecas

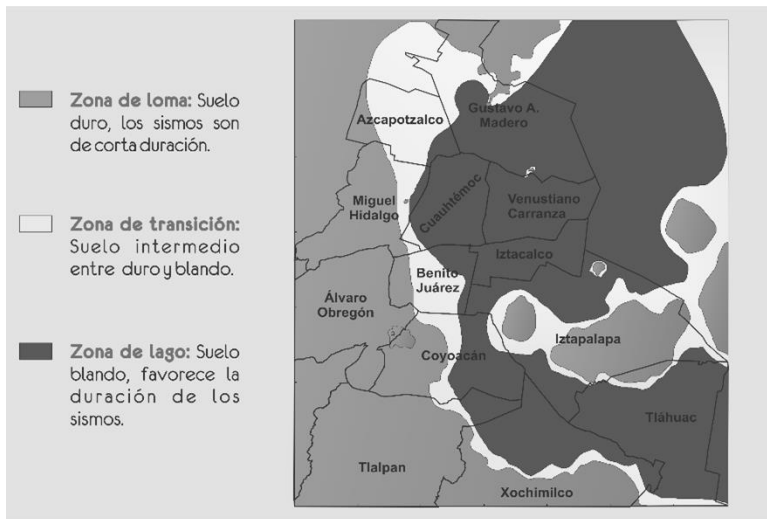
Tipos de Suelo .

Sismológicamente, el DF tiene 3 tipos de suelo: blando, de transición y firme.

El suelo blando abarca principalmente la zona centro del DF y colonias como Del Valle, Narvarte, Roma, Condesa, Juárez, Cuauhtémoc y Morelos.

Tenemos 3 tipos de suelo donde hay un comportamiento diferenciado cuando ocurre un temblor, eso tiene implicaciones muy directas para que se diseñen y se construyan los edificios.

Ese diseño se constituyó con base en estudios realizados principalmente en laboratorios del Centro Nacional de Prevención de Desastres.



Gráfica de suelos en la Ciudad de México
Fuente:

Clima

El clima especificado para la zona de estudio es templado húmedo con verano fresco, siendo la temperatura media del mes mas frio de entre los 8° C. y los 22 °C. con lluvia de verano con una precipitación anual en invierno menor al 5% y una oscilación térmica de 5°C. y 7°C. y el mes mas cálido antes del solsticio de verano.

Vegetación

La vegetación del sitio así como el arbolado es satisfactoria, donde no se encuentra plantas ornamentales, las especies que abundan en la colonia Roma:

Foto de Jacaranda



Ahuehuate
Cedro
Jacaranda
Fresno
Ficus
Encino



Foto de Ahuehuate
Fuente: Catalogo de arboles

Foto de Encino

Fuente: Catalogo de Arboles.net

7.- Normatividad.

El proyecto arquitectónico debe tener como objetivo apearse a la normas y reglamentos de construcción y a la ley de desarrollo urbano, con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y la armonía con el entorno urbano para conseguir una manifestación de obra.

Para lograr la seguridad de los usuarios se tomaron en cuenta el Reglamento de construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, donde se encuentran definidos los lineamientos constructivos y las precauciones necesarias de acuerdo con la zona y el tipo de uso de suelo de ésta.

Para encontrar el uso de suelo correspondiente al terreno se utilizó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para de la Delegación Cuauhtémoc el cual nos indica lo que se permite hacer con el fin de que el objeto arquitectónico se integre y tome en cuenta las necesidades urbanas del sitio.

Normas de ordenación generales

Las Normas de Ordenación Generales son aquellas que regulan la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo, así como las características de las construcciones, mismas que son consideradas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, destacando las siguientes:

Norma de ordenación general número 7

Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio

“La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.

*a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta. En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:
 $Altura = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + 1.50 \text{ m}).$*

b) La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

Norma de ordenación general número 11

Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales

“El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

El número de viviendas y los metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre.

La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:

A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno

M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno

B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno

MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno

R = Una vivienda cada 500.0 m² ó 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente

Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.

Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

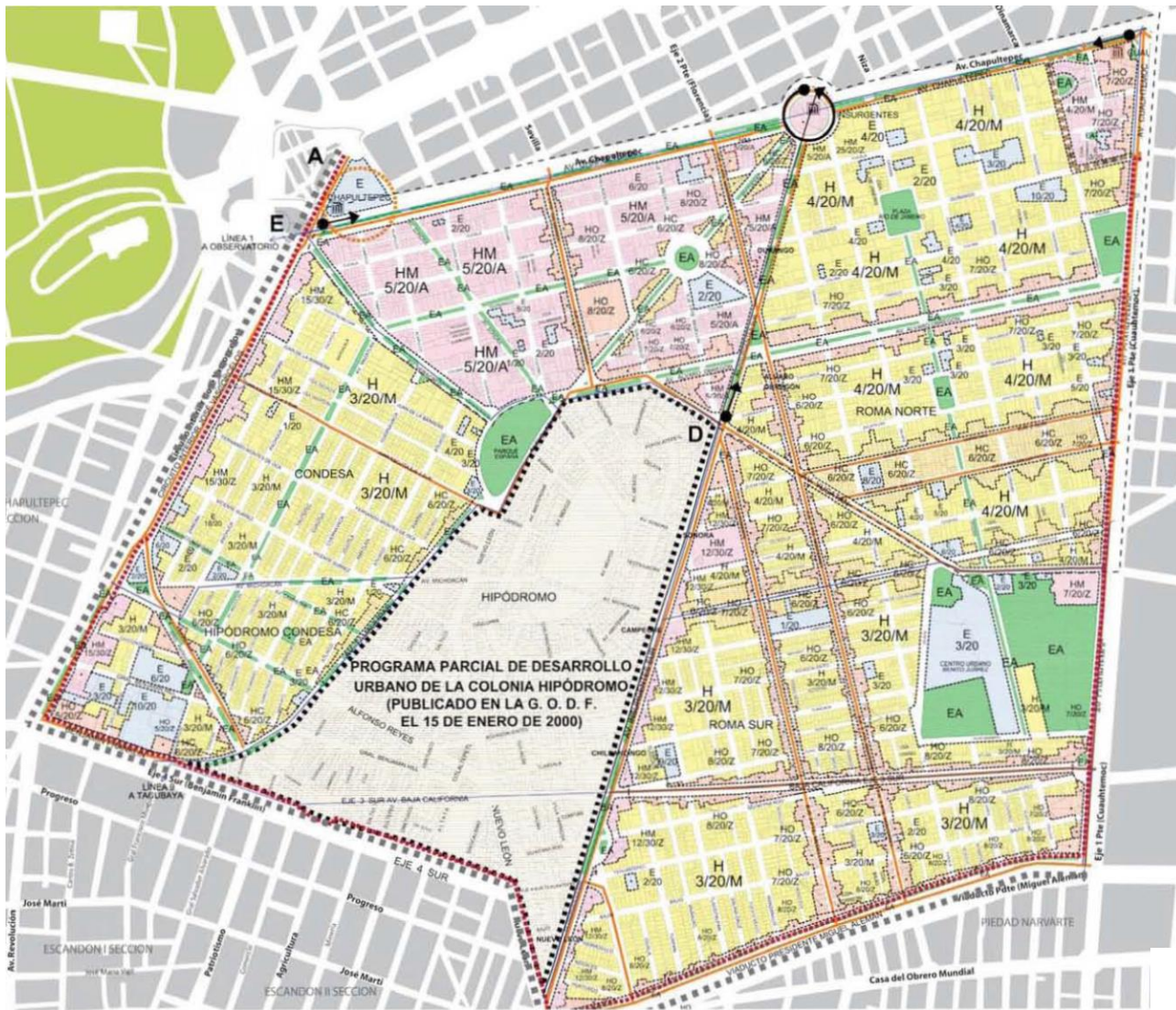
Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda .

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Lo anterior a excepción de la densidad R (restringida), en cuyo caso siempre que resulte una fracción decimal, se ajustará al número inmediato inferior.

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

Fuente: Normas Generales de Ordenación



En su mayoría el Programa parcial de desarrollo urbano indica que gran parte de la colonia Roma e Hipodromo Condesa cuenta con un uso habitacional (H) que no exceden los 4 niveles de altura.

Justo en la las colindancias con avenidas principales como Avenida de los Insurgentes, Avenida Chapultepec, Av. Veracruz, cuentan con una normatividad diferente donde permite un Uso de suelo Habitacional Mixto (HM) con la posibilidad de crecer a partir de 5 niveles de altura.

SUELO URBANO

H HABITACIONAL	HM HABITACIONAL MIXTO
HC HABITACIONAL CON COMERCIO	E EQUIPAMIENTO
HO HABITACIONAL CON OFICINAS	EA ESPACIOS ABIERTOS
	CB CENTRO DE BARRIO
	 PROGRAMA PARCIAL VIGENTE

NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

- 3/40 B NÚMERO DE NIVELES / % DE ÁREA LIBRE / DENSIDAD
- A DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 33 M² DE TERRENO
 - M DENSIDAD MEDIA 1 VIVIENDA POR CADA 50 M² DE TERRENO
 - B DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 100 M² DE TERRENO
 - Z LO QUE INDIQUE LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA. CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA MÍNIMA, EL PROGRAMA DELEGACIONAL LO DEFINIRÁ

Potencial de Usos del Suelo.

Usos de suelo urbano colonia Roma norte
Fuente: Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUV

Simbología	
Suelo urbano	
H	Habitacional
HC	Habitacional con comercio
HO	Habitacional con oficinas
HM	Habitacional mixto
CB	Centro de barrio
E	Equipamiento
I	Industria
EA	Espacios abiertos
AV	Áreas verdes
<small>3/25/ * Número de Niveles / Porcentaje de Área Libre / * Área de Vivienda Mínima, en su Caso</small>	

Simbología de plan delegacional de la colonia Cuauhtémoc.

El uso de suelo considera una zonificación general predominante en la cual se define la ubicación y características de los usos del suelo y las edificaciones para cada zona. La zonificación del suelo urbano correspondiente a la Colonia Roma es la siguiente nomenclatura: Habitación (H) en su mayoría, Habitacional con uso mixto (HM) en las manzanas colindantes a la Avenida de los Insurgentes, Equipamiento (E) en la zona sur pegado al multifamiliar Juárez, y Espacios abiertos (EA) también concentrados al sur más las plazas de la colonia.

Normas de ordenación general.

En la Gaceta Oficial del Distrito Federal, documento oficial, se explican, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las Normas que permiten el ordenamiento territorial basándose en la estrategia urbana propuesta.

Dentro de estas normas se deben tomar en cuenta aquellas que sean aplicables dentro de la zona en caso de existir:

- Normas de Ordenación aplicables en las áreas de actuación señaladas en el Programa de Desarrollo Urbano.
- Normas de Ordenación Particulares por Zona o Colonia; incluidas en las Normas Particulares para la Delegación Cuauhtémoc.
- Normas de Ordenación por vialidades.
- Programa Delegacional de desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

8.- Tipología.

La tipología de la zona está definida en su mayoría por edificios de vivienda con oficinas en la planta alta y comercio en la planta baja, aunque en el eje principal de la franja, la calle de Orizaba, existe una zona circundante a la plaza Luis Cabrera donde se puede detectar fácilmente que el comercio se establece en el perfil de los usos culturales y de esparcimiento. A lo largo de la Avenida de los Insurgentes dominan el comercio y edificios de oficinas.

Existen edificios de influencia colonial, neocolonial, ecléctico, decó, nouveau, funcionalista, y algunas construcciones con combinaciones de dos o más estilos, o de un estilo arquitectónico con detalles de otro género. Son vivienda casi todos y en muchos casos tienen comercios en el nivel inferior, con estructura de piedra o de acero recubierto de ésta y techumbres con vigas de madera en ciertos casos, algunos predios tienen como fachadas muros pequeños a los cuáles se les ha improvisado alguna techumbre para convertirlos en servicio de lavado, estacionamiento o venta de autos.

Los edificios construidos con concreto son los que rebasan el perfil de 2 niveles; entre ellos existen los de 5 a 7 niveles con fachadas tratadas de metal y vidrio, y los de vanos abiertos sobre muros de tabique aplanados, dedicados a la vivienda o las oficinas. Por último existen los edificios construidos con fines meramente prácticos durante la últimas dos décadas, cuyos aspectos formales fueron olvidados.

Arquitectura colonial.

La arquitectura colonial surge en América Latina con el descubrimiento y perdura hasta la emancipación, a comienzos del siglo XIX. El arte latinoamericano de la época colonial es principalmente religioso, recibiendo directivas de las principales órdenes religiosas.



Dibujo antiguo de la Catedral Metropolitana de la Ciudad de México.
Fuente: Arquitectura metropolitana

Fuente: Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

El estilo colonial español de arquitectura dominaba en las primeras colonias españolas de América y también en las Filipinas. Se distingue por el contraste entre la construcción simple y sólida que demanda el lugar nuevo y la ornamentación barroca que viene de España.

Arquitectura Ecléctica.

La arquitectura ecléctica es una corriente artística que aparece hacia la segunda mitad del siglo XIX, como consecuencia del progresivo declive al que se va llegando con la arquitectura clasicista impuesta desde la Academia a través del Neoclasicismo; una imposición que limitaba la libertad del arquitecto a una serie de normas y cánones estrictos, que ya no se deseaba.

Así, su característica principal es la de combinar dos o más estilos arquitectónicos en una nueva estructura, que a su vez resulte algo nuevo, con características de las corrientes que toma, pero con otras nuevas.

El término de "arquitectura ecléctica" se aplica también de forma libre a la variedad de estilos surgida en el siglo XIX luego del auge neoclásico. De todas formas este período llegó a denominarse como "historicista" con el paso del tiempo.



Arquitectura ecléctica.

Fuente: Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

Arquitectura Art nouveau.

Este estilo constituyó un inicio fundamental de la realidad arquitectónica moderna, así como una especie de unidad básica que transmitió la gran herencia cultural del siglo XIX al siguiente.

El origen del Art Nouveau se encuentra en el Gothic Revival, el movimiento Arts and Crafts, la construcción del hierro, la moda de los objetos orientales, el gusto ligado a las nuevas técnicas particulares como la de la curvatura de la madera.

Todos estos componentes aportaron una contribución al nacimiento de un nuevo lenguaje. Pero no fue solo un estilo arquitectónico. Abarcó todas las costumbres de la época, es la conclusión de una larga evolución de problemas culturales y de variaciones de gusto.



Imagen Palacio de las Bellas Artes.

Fuente: Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

Se conservan aún ejemplos relevantes como el Palacio de Bellas Artes, que presenta en su exterior la flora y fauna del país en forma muy estilizada.

Arquitectura Art deco.

Se denomina art déco a los estilos decorativos desarrollados a principios del siglo XX, fueron movimientos de corta duración (1920 a 1950 en algunos países). El art déco utilizaba elementos vegetales y formas geométricas tanto en las artes visuales y la arquitectura.

El art déco era un movimiento de mucho lujo y su transfondo social se debe a una protesta contra la austeridad impuesta luego de la Primera Guerra Mundial. El art déco tiene sus raíces en la mezcla de estilos como el constructivismo, cubismo, fauvismo y hasta el estilo egipcio gracias a los descubrimientos arqueológicos que se llevaron a cabo durante esa época.



Art Decó en México (Frontón México)

Racionalismo.

Fue una corriente arquitectónica nacida en Europa a raíz de las desastrosas consecuencias de la Primera Guerra Mundial. El racionalismo centra su interés en una nueva estética que basa su fundamento en el uso de determinados materiales de construcción, como vía para ponderar arquitectónicamente una visualidad técnica y estandarizadora, la que a su vez se convierte en rechazo a toda ornamentación vacía y gratuita. De manera general las obras de arquitectura racionalistas se caracterizan por el predominio de los conceptos de estructura y función; por el uso de las formas geométricas simples con criterios ortogonales y por la concepción dinámica del espacio arquitectónico.

Se destaca dentro de los racionalistas, por su importante labor investigativa y constructiva, la figura del arquitecto suizo Le Corbusier, representante de la escuela francesa y uno de los artistas más sobresalientes en la historia de la arquitectura internacional.



La obra de Vladimir Kaspé en Polanco

Fuente: Catálogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno

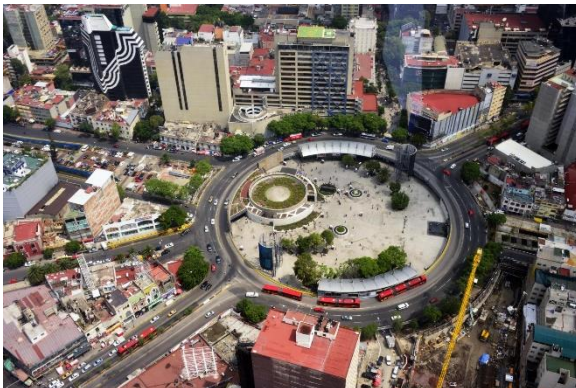
9.- Imagen urbana.

La traza de la colonia comenzó con una conformación de plato roto en el terreno de Romita, pero pronto se definió la actual traza ortogonal oriente poniente que se alinea con el trazo de la avenida Chapultepec. Dicha traza se ve alterada con el trazo de la avenida Yucatán, una diagonal que va de norponiente a suroriente. Además rompen con la retícula 3 elementos importantes: las plazas Rio de Janeiro y Luis Cabrera, y el Centro Urbano Benito Juárez.

La imagen urbana de la Colonia Roma es una de las más ricas en diversidad arquitectónica, ya que debido a su historia tiene gran variedad de tipologías arquitectónicas, colores, materiales, texturas y alturas de edificios.

Es importante mencionar que dentro de la Colonia Roma la mayor parte de los edificios son hitos históricos protegidos, dentro de estos hitos y monumentos históricos, los más importantes son:

-La glorieta de insurgentes debido a que es un nodo de gran importancia ya que en ella convergen varios sistemas de transporte público y rompe con la continuidad de la avenida Insurgentes.



Perspectiva de la glorieta de los Insurgentes Fuente: Perpective CDMX

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

-La Plaza Rio de Janeiro, esta plaza es la plaza más grande de la Colonia Roma y es un nodo ya que los usuarios desarrollan actividades recreativas dentro de la plaza, también cuenta con un hito histórico que es la fuente y su monumento.



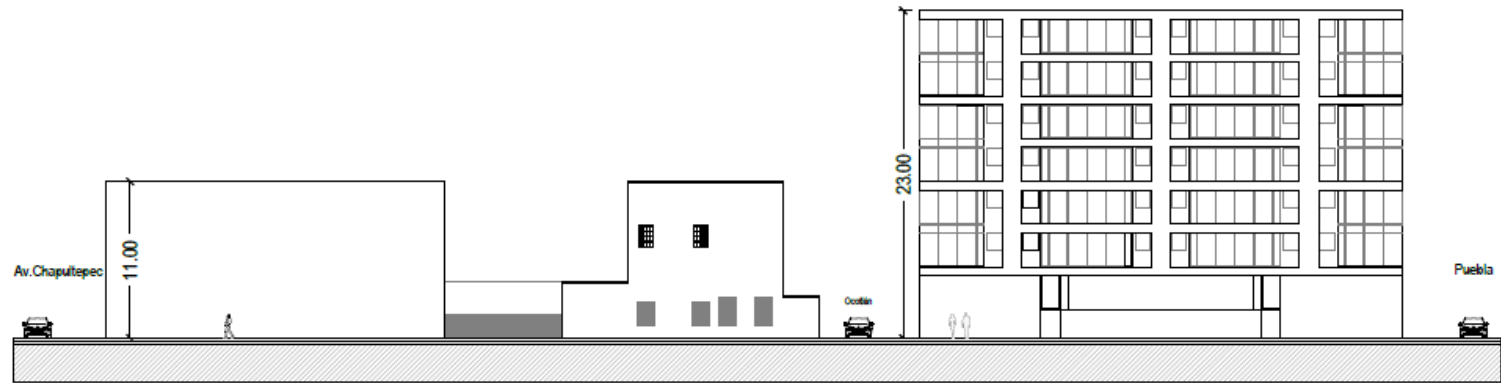
Plaza Rio de Janeiro, Roma Norte Fuente: Foursquare.com

-La Avenida Álvaro Obregón que cuenta con las características de un boulevard parisino y proporciona gran riqueza y calidad de vida a los usuarios.

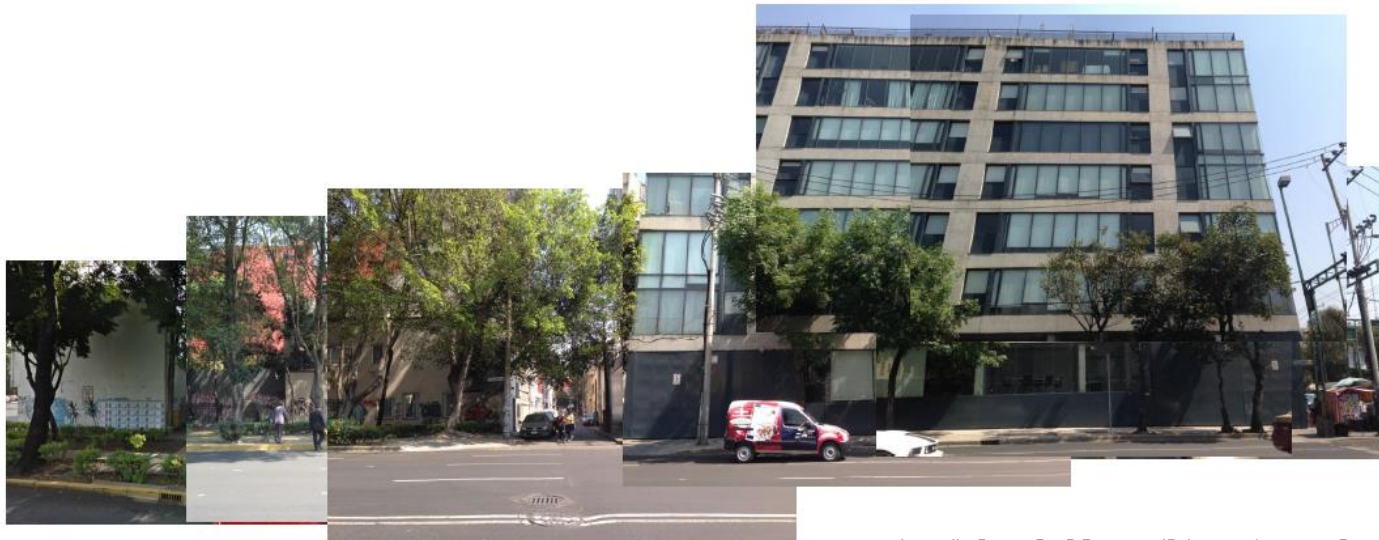


Avenida Álvaro Obregón Fuente: Foursquare.com

Larguillo A. Acera frontal / Av. Chapultepec – Puebla



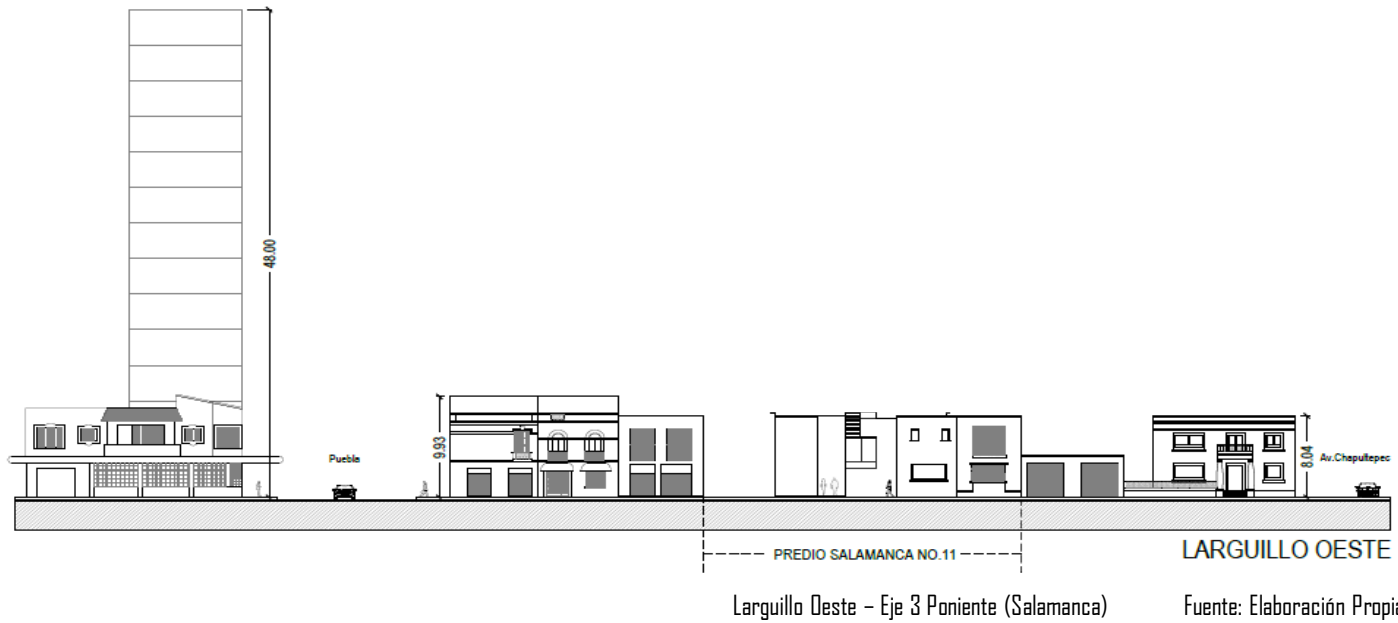
Larguillo Este – Eje 3 Poniente (Salamanca) **LARGUILLO ESTE**
Fuente: Elaboración Propia



Larguillo Este – Eje 3 Poniente (Salamanca) Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

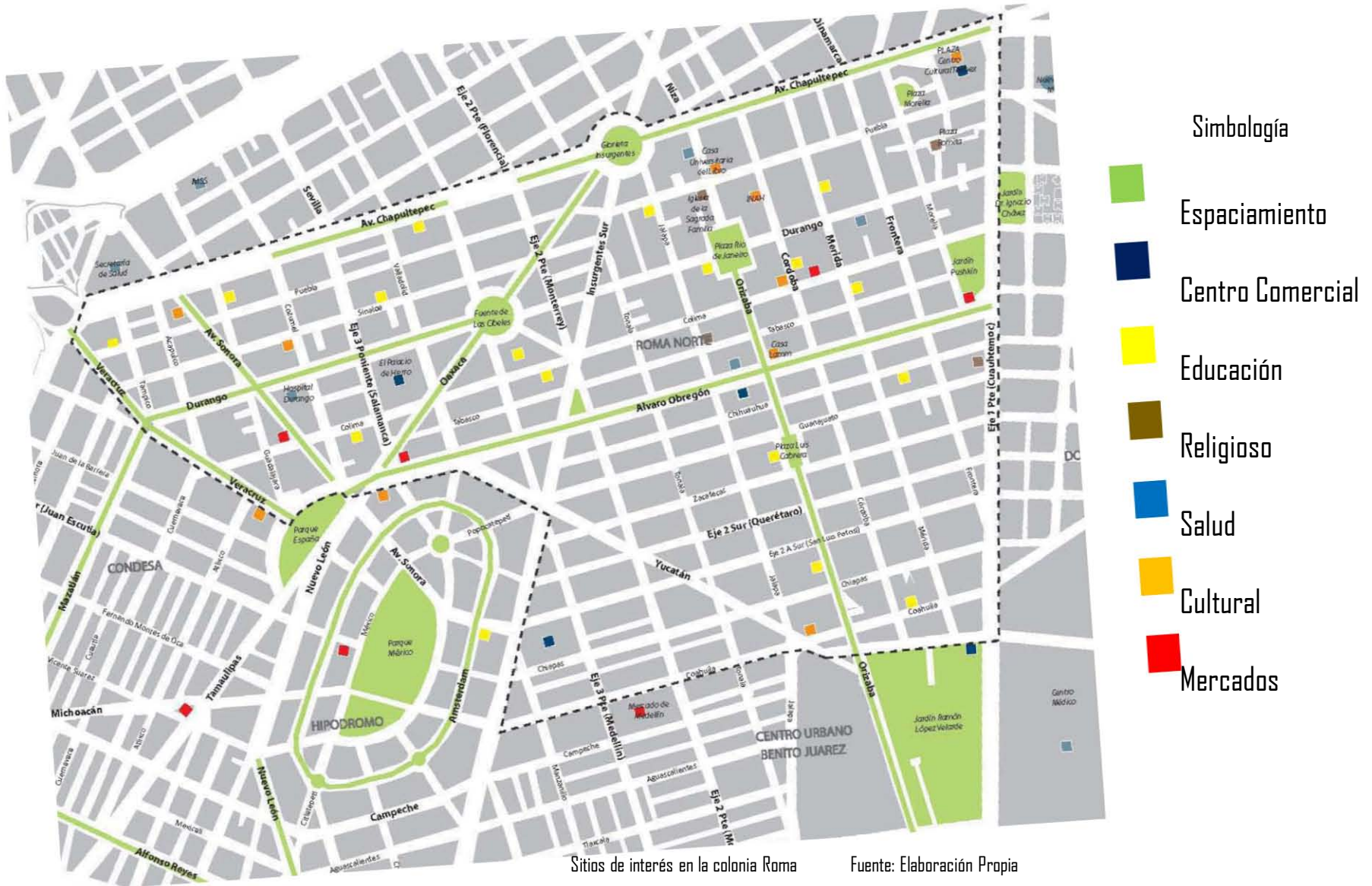
Larguillo B. Acera frontal / Av. Chapultepec – Puebla



Larguillo Oeste - Eje 3 Poniente (Salamanca) Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

Sitios de Interés



Sitios de interés en la colonia Roma Fuente: Elaboración Propia

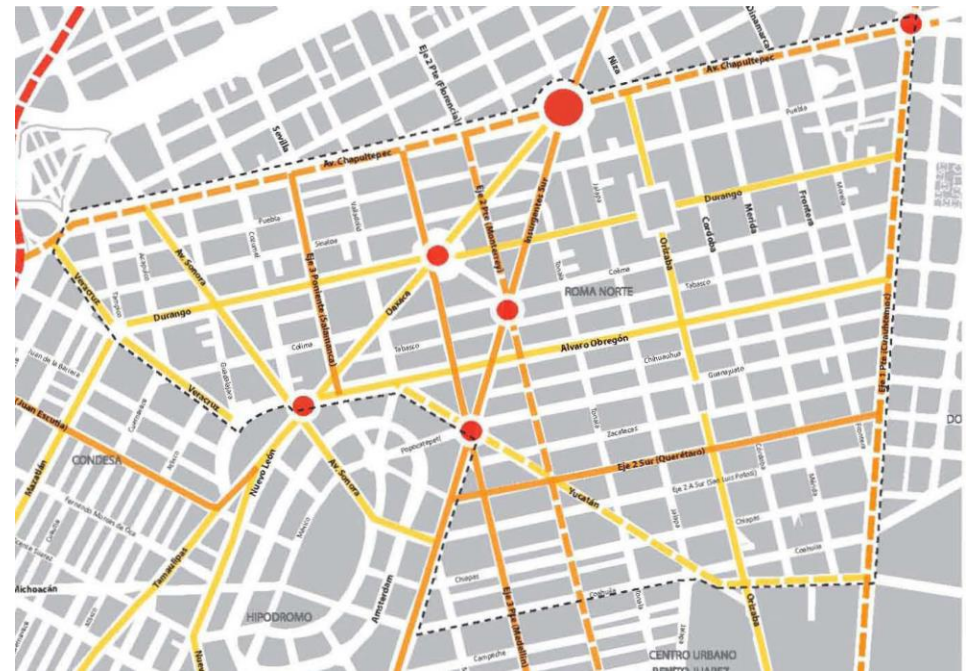
Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

10.- Vialidades.

La zona de estudio está rodeada por tres arterias principales (Insurgentes, Av. Cuauhtémoc y Av. Chapultepec) las cuales cruzan de norte a sur y viceversa, y de oriente a poniente e inversamente, además de que enlazan y articulan una gran cantidad de viajes de una delegación a otra, tienen secciones de entre 30m y 40m.

Existen 4 ejes viales en la Colonia Roma (eje 2 sur Querétaro, eje 3 poniente Salamanca, eje 2 poniente Monterrey y eje 3 sur Baja California) los cuales forman una estructura reticular y sirven como articuladores entre los transportes de pasajeros en superficie y el transporte colectivo metro, en algunos el transporte suele tener un carril preferencial ya sea en la misma dirección o contraflujo, este último el caso es eje 2 sur Querétaro.

Las vías secundarias son la que ligan las vías primarias con las calles locales, suelen tener dimensiones más pequeñas y en algunos casos espacios para el descargue y estacionamiento en nuestra zona de estudio encontramos a la calle Álvaro Obregón que cruza de oriente a poniente la colonia, la calle Yucatán que cruza de norponiente a suroriente y Orizaba que atraviesa de norte a sur.



Vialidades en la colonia Roma Fuente: Elaboración Propia

- Vialidades Principales (Eje 3 Pte Salamanca, Eje 2 Pte Monterrey, Eje 3 Sur B.C.)
- Vialidades Secundarias (Oaxaca, Puebla, Sonora, Álvaro Obregón, Durango).
- Articulaciones, Glorietas (Glorieta de los Insurgentes, Plaza Madrid – Fuente de Cibeles, conexiones viales).

11. Transporte .

El transporte público urbano, que da servicio a la colonia Roma comprende:

- el Sistema de transporte Colectivo Metro del cual las estaciones que funcionan cerca de la colonia son Chilpancingo, Insurgentes, Cuauhtémoc, Centro Médico y Hospital General las cuales corresponden a tres líneas diferentes lo que proporciona la posibilidad de moverse a cualquier parte de la ciudad.

- El Sistema de Autotransporte Urbano de Pasajeros RTP; que atraviesa a la colonia de poniente a nororiente cruzando por Sonora, dirigiéndose a la Villa o a Chapultepec.

- El Sistema de Transporte Colectivo Metrobús; sus estaciones funcionando en la colonia son Chilpancingo, Campeche, Sonora, Álvaro Obregón, Durango e Insurgentes

- El Sistema de Transporte Eléctrico del cual la línea S atraviesa de oriente a poniente pasando por Av. Querétaro (Eje 2 Sur), Av. Yucatán, Av. Sonora, Av. San Luis Potosí (Eje 2A Sur), Av. Cuauhtémoc y Av. Insurgentes.

El Sistema de Transporte Ecológico Ecobici, cuenta con diferentes estaciones de servicio donde se plantea el uso de la bicicleta con distancias cortas y carriles exclusivos para el libre tránsito de las mismas



Transporte en la colonia Roma

Fuente: Elaboración Propia

12.- Edificio de Departamentos Tipo Loft con Casa Catalogada por el INBA como Monumento Artístico e Histórico.



Perspectiva Esquemática

Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

13.- Análisis de Edificios Análogos

1, Torre Reforma

Ubicación: Reforma No. 483, esquina Río Elba Col. Cuauhtémoc Del. Cuauhtémoc México D.F.

Torre Reforma es una obra del arquitecto mexicano Benjamín Romano y su despacho LBR&A Arquitectos, que con una trayectoria de más de 40 años han sido reconocidos en México y el extranjero por sus diferentes proyectos, entre los que destacan naves industriales, desarrollos habitacionales, proyectos educativos y oficinas.



Fuente: Elaboración Propia

El edificio crecerá en sus pisos superiores, para evitar ocupar la totalidad del predio disponible, es decir, su planta será más estrecha que su cúspide. Entre la casa de la era porfiriana que se encuentra en la esquina de Río Elba y Reforma y el rascacielos dejará libre un patio para colocar mesas de una cafetería e integrar ambos espacios.

El edificio contará con una zona comercial situada en el sótano uno, además contará con otros 57 niveles.

- Certificación LEED Platino (Máximo reconocimiento a nivel mundial del U.S. Green Building Council para sustentabilidad).
- Entrega de energía en media tensión.
- Entrega de energía en piso.
- Primeros elevadores presurizados y contra incendio en México, marca Schindler.
- 2 escaleras de emergencia presurizadas contra incendio.
- Fachada con vidrios Duovent que ayudan a minimizar el ruido así como el paso del calor.



Fuente: Torre Reforma.com

Cuarto de Máquinas
4 niveles

Elevador Express

Oficinas
30 niveles
Midrise
Highrise

Auditorio

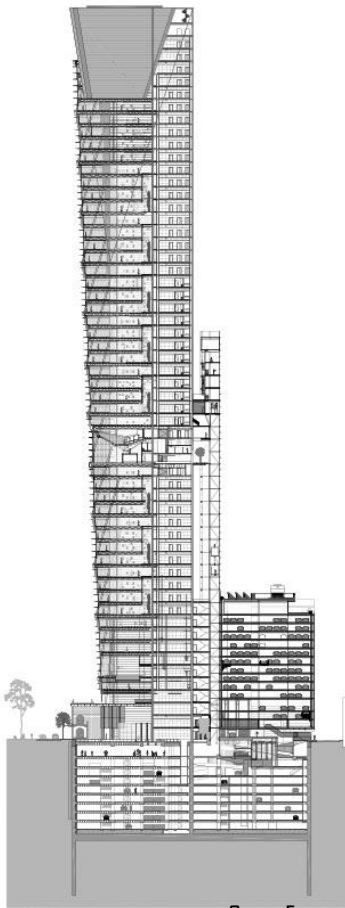
Sky - Lobby

Oficinas
12 Niveles
Lowrise

Comercio
Casas

Zona deportiva,
6 Niveles
Lobby, 3 Niveles

Estacionamiento
9 Sótanos



Corte Esquemático



Nivel 10

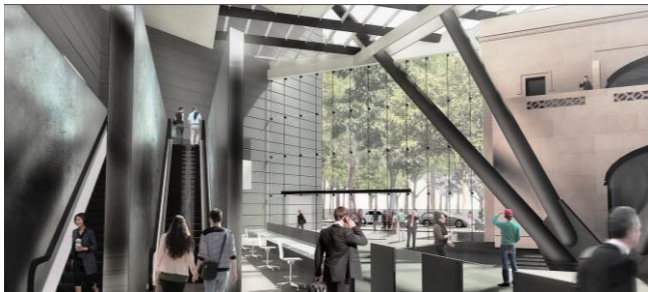


Nivel 25

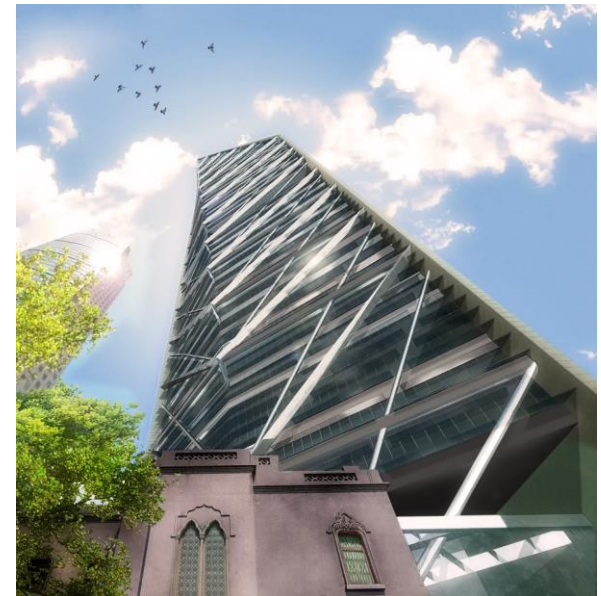


Nivel 41

Plantas Arquitectónicas



Perspectiva Interior



Perspectiva Exterior

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

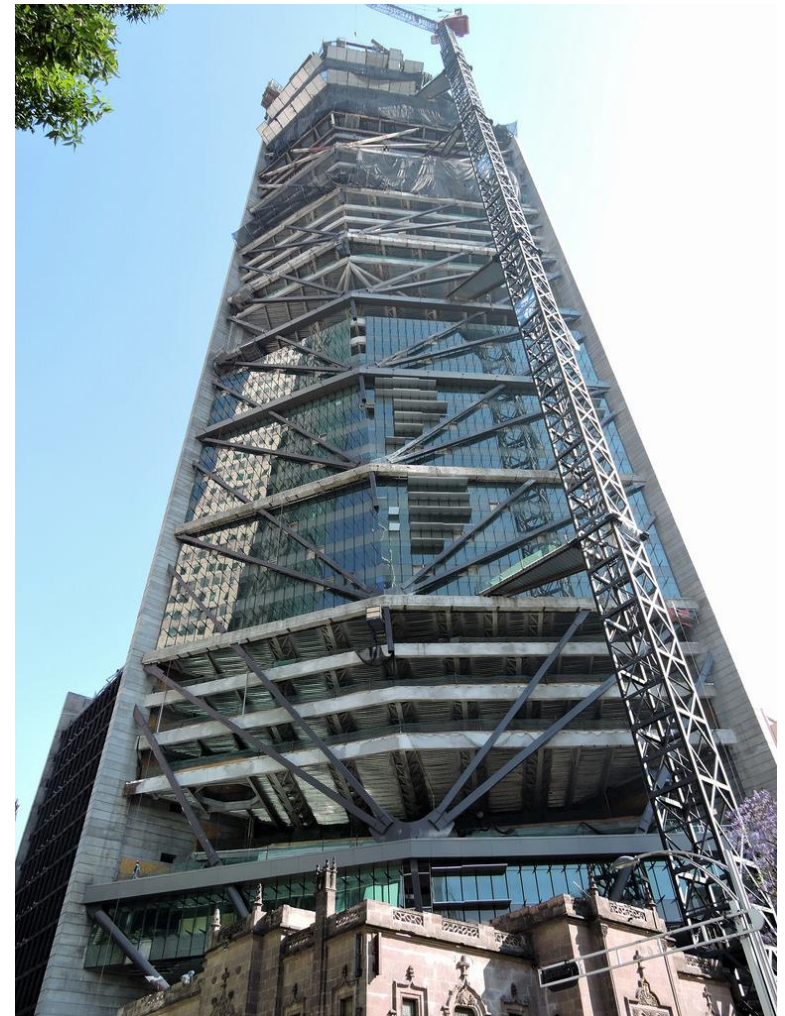
Reforma 483 consiste en una casa de estilo arquitectónico gótico ecléctico que combina en sus fachadas ventanas de arco árabe con formas semicirculares y rectangulares. Por su antigüedad y diseño está catalogada por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) como Monumento Artístico (1982 - "*Valor estético relevante*"-), por lo que no puede ser demolida ni modificada.

Este pequeña casona será conservada por la desarrolladora LBR arquitectos que pretende construir en ese predio la Torre Reforma, la cual tuvo que ser diseñada de acuerdo a la ubicación de esta pequeña construcción.



Fuente: Torre Reforma.com

Perspectiva Exterior



Fuente: Torre Reforma.com

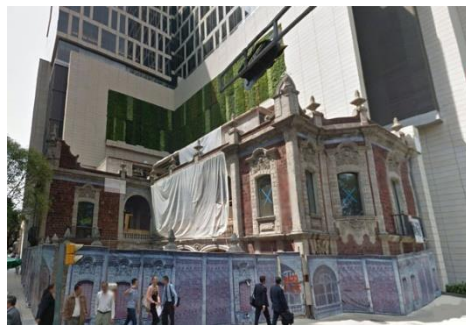
Perspectiva Exterior

11, Torre Mapfre

La **Torre Mapfre** es un edificio ubicado en la avenida Paseo de la Reforma #243, en la Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México,

Cuenta con 13 elevadores, es uno de los edificios más modernos de la ciudad y el décimo edificio más alto de la avenida Paseo de la Reforma (2013). Su construcción comenzó en el año 2007, se vio detenida en el año 2009 a causa de la influenza y de la crisis económica que azotó al mundo. A mediados del año 2010 la construcción se reanudó aumentando su altura de 117 metros a 124 metros.

Además el edificio que alberga las operaciones de la aseguradora Mapfre en México, contará con la certificación LEED, otorgada por el US Green Building Council por ser amigable con el medio ambiente, convirtiéndolo en el segundo edificio en Latinoamérica tan solo después de la Torre HSBC en tener dicha certificación ambiental.



Perspectiva Exterior



Perspectiva Exterior

Fuente: Colonier y Asociados.com



Perspectiva Exterior

Fuente: Colonier y Asociados.com

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del DF autorizó la fusión de los predios ubicados en Paseo de la Reforma 243 y 245, así como el de Río Rhin 90, para edificar en ese sitio una torre.

El actual inmueble de esa esquina está catalogado como de conservación patrimonial por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

En la Gaceta Oficial del DF, se anunció la autorización de "la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para los predios receptores ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma números 243 y 245, así como en la calle Río Rhin número 90, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc".

El nuevo inmueble ocupará hasta 324.32 metros cuadrados (6.65%) de terreno para el desplante, adicionales a los tres mil 521.6 metros cuadrados (72.25%) autorizados por la zonificación vigente, con respecto a la superficie conjunta de los tres terrenos de cuatro mil 874.02 metros cuadrados, para llevar a cabo la construcción de un edificio con usos de suelo mixtos, con una superficie máxima de construcción permitida de 73 mil 468.06 metros cuadrados y una altura máxima de 126.34 metros, equivalente a 32 niveles (planta baja más treinta y un niveles).

De los recursos que se obtengan de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, se destinará un monto determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso, "...a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, especialmente del espacio público...", de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 83 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 52 de su Reglamento.

III, Torre Sofitel (Hotel AccorHotels)

La marca francesa de hoteles de lujo **Sofitel**, propiedad de AccorHotels, anunció una inversión de 137 millones de dólares en su complejo que estará localizado en **Paseo de la Reforma 297**, en las cercanías de la embajada estadounidense.

Este hotel integrará a su lobby un **edificio de 1938**, del que se desmontó una parte para poder movilizarlo 1.5 metros, detalló este miércoles **Pedro Bodegas**, director de Proyectos de Grupo ECO, firma mexicana encargada de la construcción, en el marco de la colocación de la primera piedra.

El **hotel** medirá alrededor de 56 mil metros cuadrados, y para el cual se invertirán 137 millones de dólares. **Contará con 42 niveles y 6 sótanos**, lo que contempla 13 niveles para estacionamiento, explicó Oscar Sánchez, director jurídico de Grupo ECO.

Contará con 275 habitaciones, de los cuales 63 serán suites. Además, el complejo tendrá alberca, lobby bar y roof top bar, así como sauna, salas de juntas, espacios comerciales y gimnasios.

Por otra parte, en dicho proyecto se generarán más de 2 mil 300 empleos directos e indirectos en la etapa de construcción y se necesitarán más 350 operadores del inmueble en diferentes áreas.



Perspectiva Exterior Reforma

En dicho sistema, está la loza a nivel de calle y de ahí, se realiza la excavación hacia abajo para poner la siguiente loza, para el caso del hotel Sofitel México Reforma se colocó un muro Milán -una estructura de concreto armado que sirve de apoyo a las cimentaciones- de aproximadamente 48 centímetros de grosor, habrá seis niveles de sótano para estacionamiento y además, hay columnas con más de 30 metros de profundidad adicional para dar soporte, detalló en entrevista para Inmobiliare, el arquitecto Pedro Bodegas L., director de proyectos de Grupo ECO Developers.

Agregó que uno de los retos que implica la construcción del hotel Sofitel México Reforma es el factor viento, debido a la esbeltez del inmueble y por ello, la construcción será de concreto. La construcción de un antiguo edificio de 1958 - creado por el arquitecto Rafael C. Goyeneche- a pesar de no estar catalogada, el diseño del hotel se integró a la construcción para mantenerla y será parte del lobby principal del inmueble.

El hotel tendrá 42 niveles, 275 habitaciones -63 serán suites-, alberca, Lobby-Bar & Roof Top Bar, Restaurante con el prestigioso sello de internacional de Sofitel, así como el protagonista Sofit & SoSPA: fitness room con sauna/vapor. Además, incluirá Club Millesime, salas de junta y espacios comerciales. En el piso 38 se ubicará el Spa, alberca y zona pública. Durante la etapa de construcción se generarán 2300 empleos directos.

Cabe destacar que la casona con valor artístico (los dueños inmobiliarios pasan por alto que la construcción del siglo pasado no está catalogada así como pasa por todo el corredor Reforma - Av Hidalgo.).

El inmueble ha sido intervenido para reforzar la estructura y formar parte del vestíbulo principal y parte del estacionamiento.



Fuente: El financiero.com

14.- Programa Arquitectónico General.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO GENERAL			
Componentes espaciales	Actividades y funciones básicas	No. de personas	Área aproximada
Vivienda			
Departamentos	Habitar	89 departamentos	5,823 m ²
Estacionamiento	Guardado de coches	118 coches	1,500 m ²
Cuarto de máquinas	Protección de máquinas	1	9 m ²
Cuarto de basura	Depósito de basura	1	9 m ²
Circulaciones verticales	Transitar por elevador y escaleras	160	120 m ²
Circulaciones horizontales	Transitar por pasillos y vestíbulos de acceso	160	180 m ²
Recepción	Control de acceso a vivienda	1	80 m ²
Jardines	Reposos, asador, jardín	70	350

Programa Arquitectónico para Inmueble Catalogado

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO GENERAL			
Componentes espaciales	Actividades y funciones básicas	No. de personas	Área aproximada
Comercio			
Casa Catalogada	Café Starbucks	40	120 m ²

Comercio Cafetería Starbucks				
Bodega	Almacenamiento de productos	1	6 m ²	Estantes
Baño de clientes, damas	Uso sanitario	1	2.5 m ²	Muebles sanitarios
Baño de clientes, caballeros	Uso sanitario	1	2.5 m ²	Muebles sanitarios
Área de preparación	Preparación de producto	3	15 m ²	Barra, estantes, calentadores
Comensales interior	Consumo del producto	1-25	75 m ²	Mesas
Comensales exterior	Consumo del producto	1-35	75 m ²	Mesas

Programa Arquitectónico Departamentos Tipo Loft

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO VIVIENDA				
Componentes espaciales	Actividades y funciones básicas	No. de personas	Área aproximada	Equipo y/o mobiliario
Departamento tipo				
Comedor	Comer, platicar	8	13.5 m ²	Mesa con 8 sillas, trinchador y continuidad espacial con la estancia
Estancia	Estar, descansar, convivir	8	16.5 m ²	8 asientos, mesa central y mesas laterales
Cocina	Preparar alimentos, guardar refrigerar	2	8 m ²	Estufa, refrigerador, área de guardado, lavabo
Alacena	Guardado de alimentos	1	1.5 m ²	Estante
Patio de servicio	Lavado	1	3 m ²	Calentador, centro de lavado, lavadero
Toilette	Aseo personal	1	2.7 m ²	W.C. lavabo
Recámara principal	Dormir, estudiar	2	20 m ²	Vestidor, cama, buró conexión directa con baño privado
Baño principal	Aseo personal	2	5 m ²	W.C. lavabo, regadera
Recámara 1	Dormir, estudiar	1	9 m ²	Closet, cama, buró
Recámara 2	Dormir, estudiar	1	9 m ²	Closet, cama, buró
Baño	Aseo personal	2	3.75 m ²	W.C. lavabo, regadera
Terraza	Descansar	2	3 m ²	Jardinera

15.- Conjunto de Edificio de Departamentos tipo Loft e Inmueble catalogado por el INBA

Localización y normatividad aplicable al predio

El predio se localiza en la zona centro de la Ciudad de México, específicamente en la Delegación Cuauhtémoc, en la calle Salamanca No. 11.



Fuente: Elaboración Propia

Actualmente el predio cuenta con una construcción catalogada, la cual cuenta con una altura de dos niveles. El terreno tiene una superficie de 1,162.50 m².

NORMA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

Predio	Área en m ²	Zonificación	Observaciones
Salamanca No. 11	1,162.50	- HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" de viviendas).	<i>Predio ubicado dentro de un Área de Conservación Patrimonial.</i> <i>Inmueble catalogado por el INBA</i>

Fuente. Elaboración propia con base a PDDU para Cuauhtémoc.

APROVECHAMIENTOS RESPECTO A LA ZONIFICACIÓN

Predio	Área de terreno m ²	Zonificación	Área de desplante		Área libre		Int. Máx. de cons. m ²	Niv.	Cus	No. de Viv.
			Abs m ²	%	Abs m ²	%				
Salamanca No. 11	1,162.50	HO/8/20/Z	930.00	80%	232.50	20%	7,440.00	8	6.40	Literal "Z"

Fuente. Elaboración propia con base a PDDU para Cuauhtémoc.

PLANO DE NORMA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO



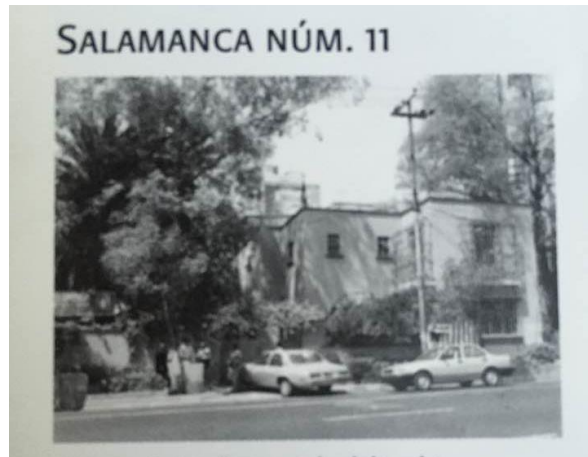
Fuente. Elaboración propia con base en el PDDU para Cuauhtémoc.

Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes

Inmuebles Catalogados

Todos aquellos inmuebles clasificados por instituciones como el INAH o el INBA, ubicados en centros históricos o zonas de valor cultural o artístico que por sus características propias como edad, género y relevancia dentro del marco histórico, cultural o estético, forman parte de la identidad de un país, ciudad, población o barrio.

La definición del término "Monumento Histórico" quedó plenamente establecida en el capítulo III, artículo 36º de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, que a la letra dice: "Los Monumentos Históricos serán aquellos que fueron construidos entre la conquista y el último día del año de 1899 y los Artísticos a partir de 1900."



Monumento Histórico del Siglo XIX ubicado en Av. Eje 3 Pte Salamanca
Fuente: Catálogo de Casas Catalogadas Por el INBA

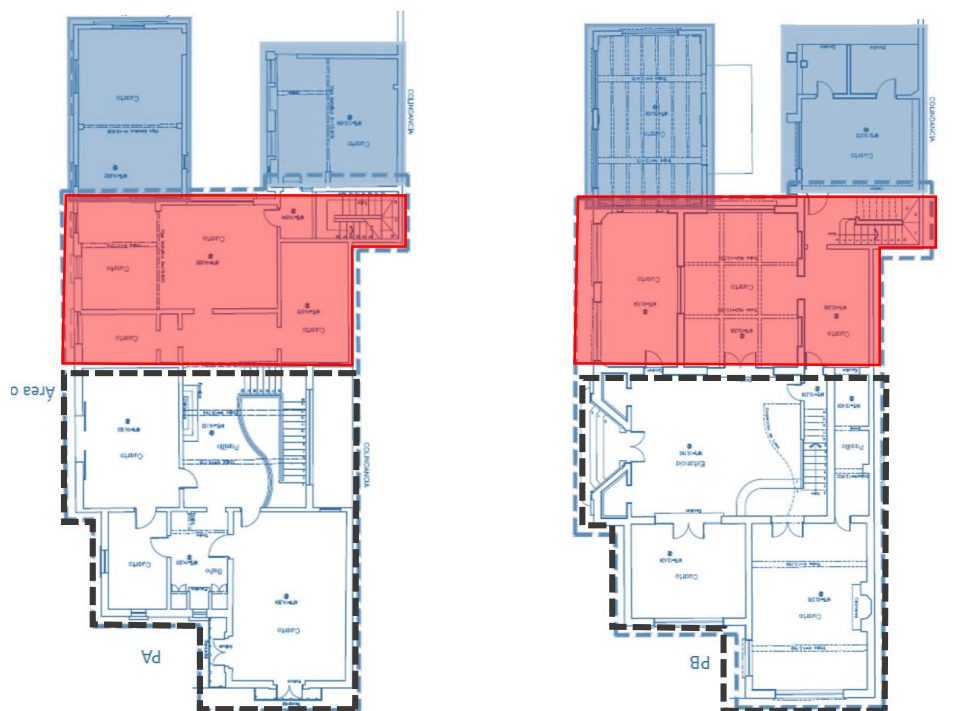
Situación Actual del Predio



Fuente: Elaboración Propia

Como se menciona previamente, el predio cuenta con una casa habitación catalogada por el INBA con una superficie actualmente construida de 651.65 m², los cuales se encuentran distribuidos en dos niveles y un cuarto de servicio en el nivel de azotea.

La construcción original data de los años 40-50s ya que su estructura se compone de muros de carga y divisorios de mampostería de tabique con losas de concreto, la mayoría apoyadas en traveses de concreto y algunas viguetas metálicas, también en la mayoría de la casa existen rellenos en los entrepisos.



Estado Actual



Área demolida



Área Adicional

Fuente: Elaboración Propia

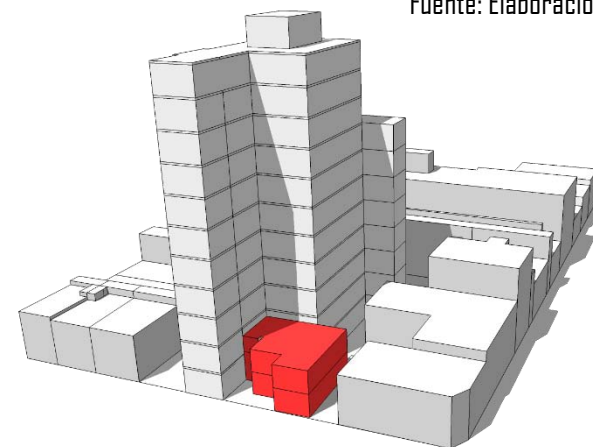
El estado actual da muestra de demoliciones parciales llevadas a cabo por el propietario anterior, así como de adiciones de espacios al desplante original del inmueble. La estructura en general se encuentra en buen estado, el único problema aparente son grietas y hundimientos en las crujeas posteriores.

En cuanto a los acabados, la fachada posee vanos con marcos lisos de cantera y con balcones que están protegidos por herrerías modernas y muy sencillas, el resto de los vanos son cuadrados y sin ninguna decoración.

Al interior, los muros están aplanados y pintados, los pisos de la mayoría de los salones son de madera, el resto es de loseta.

Las puertas son de madera y solamente aquellas de planta baja cuentan con un diseño relevante dignas de conservarse,

Fuente: Elaboración Propia



Perspectiva del Inmueble catalogado junto a Edificio de departamentos (Esquema Volumétrico)

Propuesta de intervención para rehabilitación de espacios de la casa

La nueva propuesta de uso considera la conservación de las dos primeras crujiás de la casa para integrarlas en el edificio de obra nueva, lo que representa una superficie de 283.24 m² de construcción.

La primera crujiá incluye el acceso y la fachada principal por la calle de Salamanca así como dos salones, donde uno de ellos no posee ningún elemento de relevancia estética a excepción de la puerta de madera del acceso y el segundo, que aparentemente funcionaba como biblioteca, cuenta con una chimenea enmarcada por un mueble de madera y un rodapié con elementos y molduras decorativas vegetales, todos los elementos anteriores serán rehabilitados para su conservación e integración al proyecto.

La segunda crujiá, incluye en planta baja el vestíbulo principal de acceso por el interior del predio, el cual da acceso a las escaleras para subir a planta alta, la cual cuenta con dos habitaciones que giran en torno a un vestíbulo central, en este espacio se encuentra igualmente una chimenea semejante a la que existe en la biblioteca de planta baja, dichos espacios y elementos decorativos serán conservados y rehabilitados para su integración al proyecto.

En la estructura de la casa que se conserva, se realizará la consolidación de los muros de mampostería de tabique originales y se evaluará el estado de los entrepisos y de la azotea para su conservación o en su caso reemplazo de los elementos que sean necesarios para garantizar la seguridad y estabilidad estructural del inmueble a conservar.

SUPERFICIES DE CASA			
NIVEL	M2 ACTUALES	M2 A CONSERVAR	M2 A DEMOLER
Planta Baja	305.76	141.78	163.98
Planta Alta	303.84	141.46	162.38
Azotea (Cuarto de servicio)	42.05	0.00	42.05
Subtotal de construcción	651.65	283.24	368.41
Azotea (losa de azotea)	251.33	130.78	120.55
Totales	902.98	414.02	488.96

Tabla de Áreas de superficie de casa catalogada

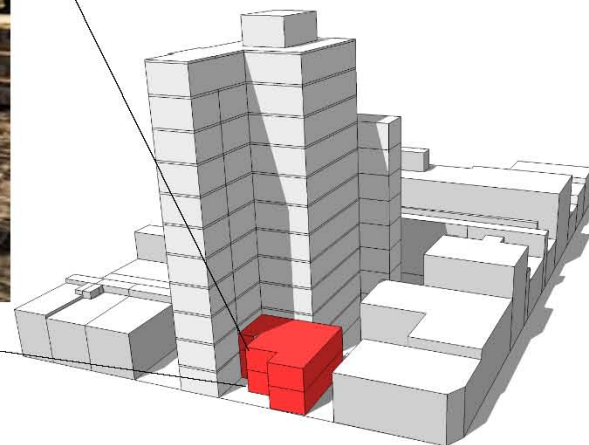
Fuente: Elaboración Propia

Propuesta para la conservación del Monumento Catalogado con Artístico e Histórico. Giro del nuevo lugar a ocupar: Cafetería "Starbucks Coffe"



Perspectiva de Acceso Principal y Casa Catalogada

Fuente: Elaboración Propia



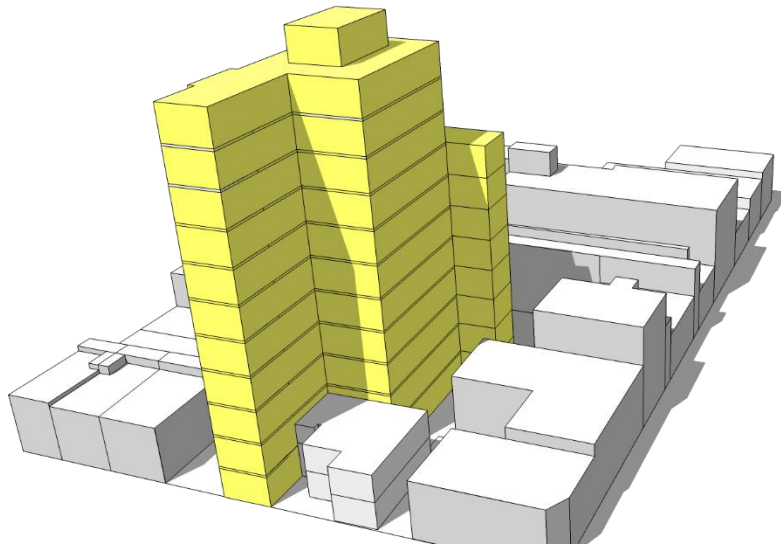
Perspectiva del Inmueble catalogado junto a Edificio de departamentos (Esquema Volumétrico)

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

Edificio de departamentos Tipo Loft

Consiste en la construcción de un edificio de vivienda y la remodelación de una casa catalogada la cual contará con espacios de amenidades para el edificio de vivienda.

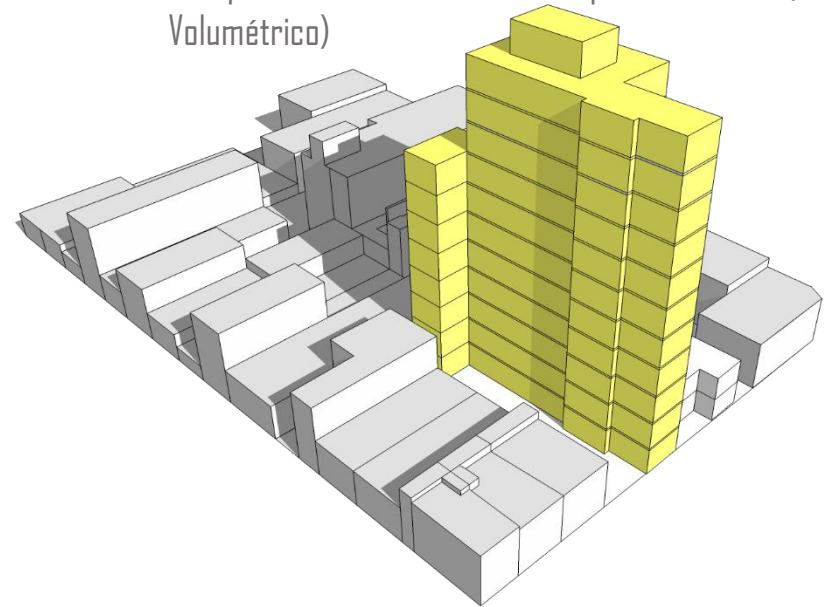
La torre contará con 10 niveles habitables, más el sobrepaso del cubo de escaleras/elevador hacia el área de azotea. En el primer nivel (nivel de acceso ó planta baja) se encontrarán: las entradas vehicular, peatonal y el vestíbulo de recepción habitacional, así como amenidades dentro de la casa catalogada para el edificio de vivienda.



Perspectiva del Edificio de departamentos (Esquema Volumétrico)

Fuente: Elaboración Propia

Perspectiva del Edificio de departamentos (Esquema Volumétrico)



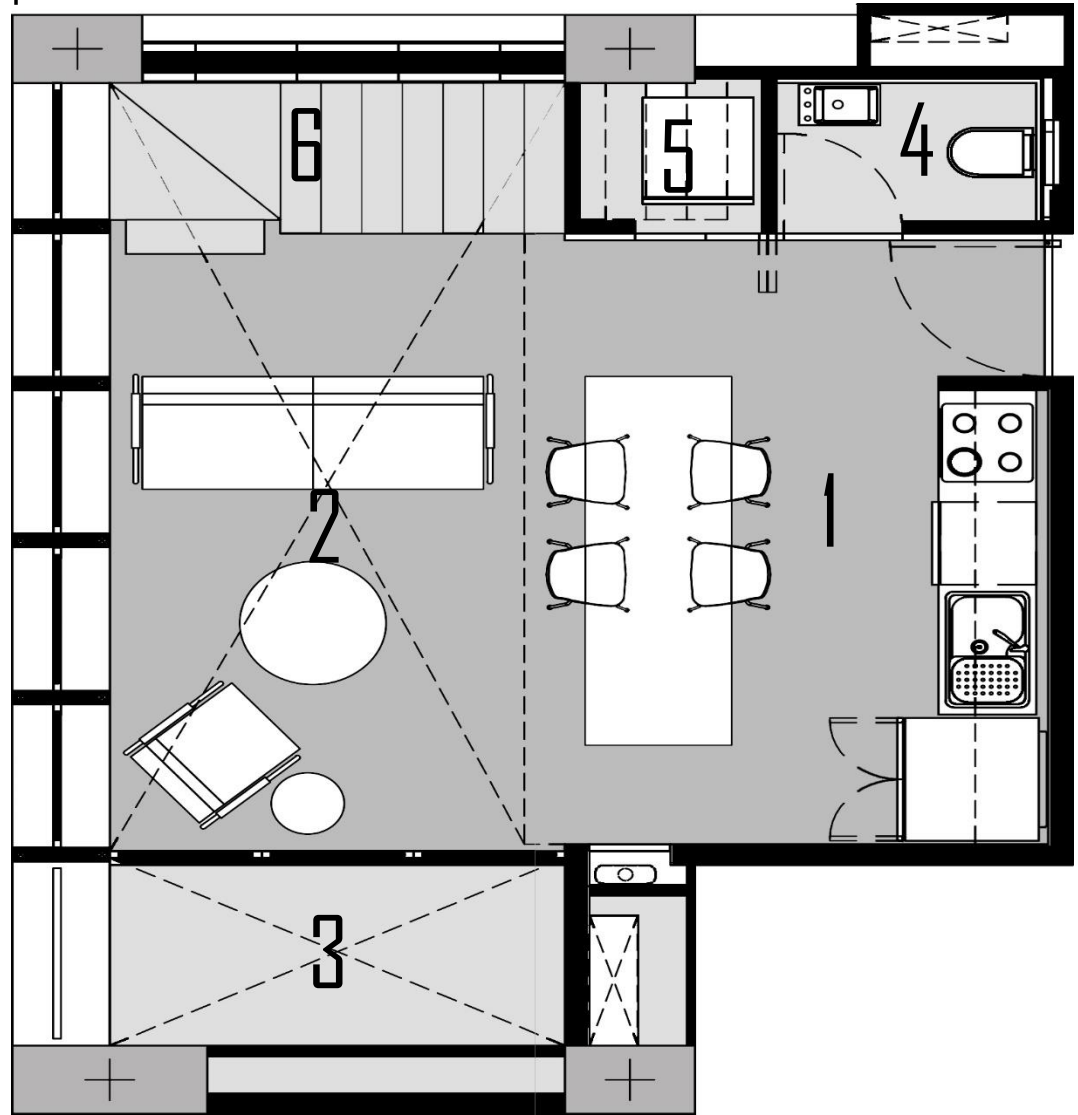
Fuente: Elaboración Propia

El nuevo edificio aloja 89 departamentos tipo Loft (de dos pisos cada uno), que van desde los 80 a los 110 m². El edificio distribuye en el primer nivel entre 8 y nueve departamentos por planta, conectados por un pasillo de servicio de 2.60 metros de ancho y una altura de 2.70 M, ventilado de manera natural.

La torre contará con un núcleo de circulaciones apto para alojar dos elevadores de pasajeros (uno con capacidad y dimensiones de montacargas), así como dos escaleras de emergencia, que también cuentan con ventilación natural y dimensiones reglamentarias. A partir del nivel 6, el edificio articula una serie de terrazas al aire libre a cada dos niveles que dotarán a los habitantes de espacios comunes de convivencia, todos con vistas hacia Avenida Chapultepec y Paseo de la Reforma.

Planta Arquitectónica Planta Baja (PB) Tipo " 1 "

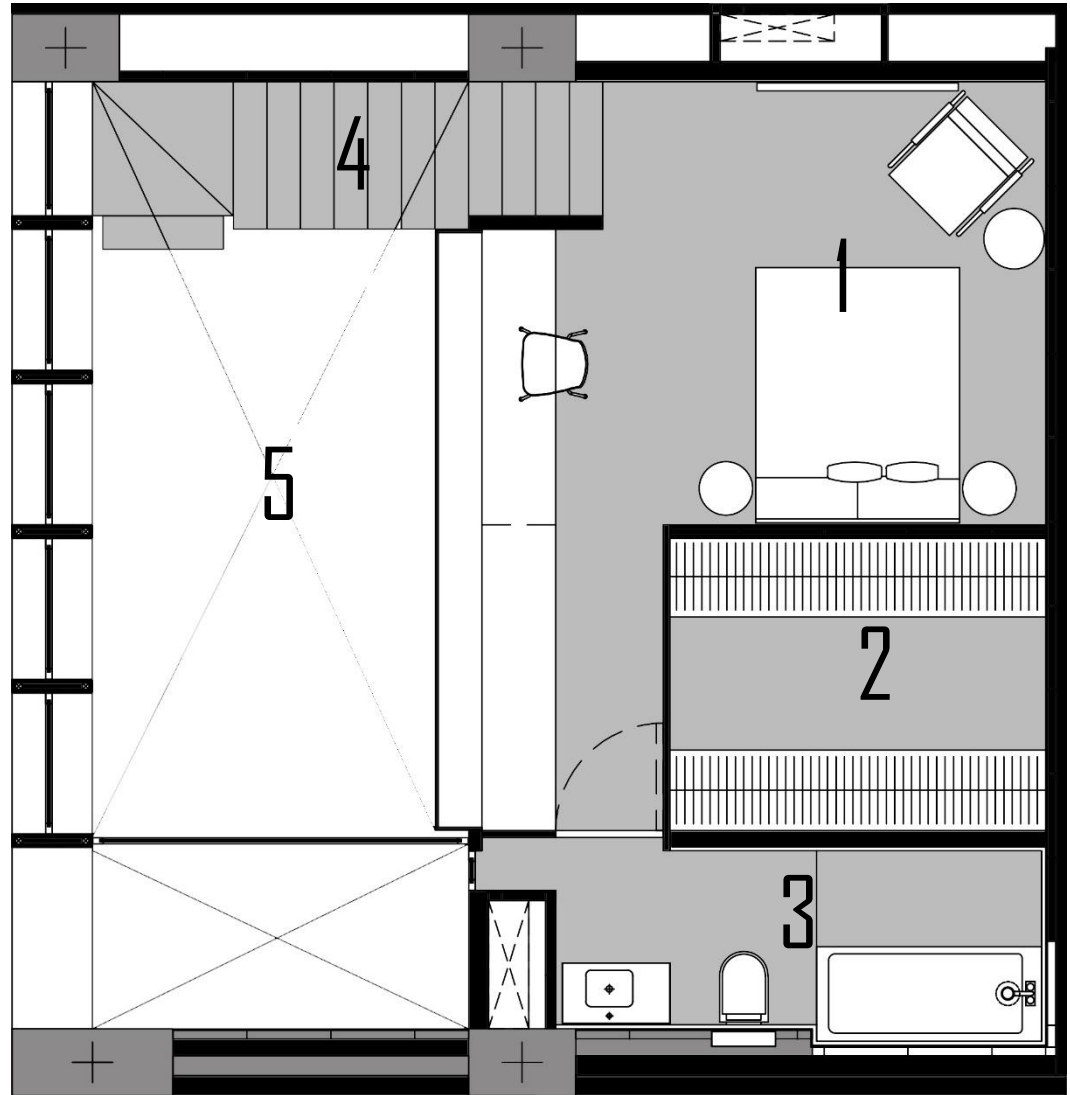
1. Cocina - Comedor.
2. Vestíbulo - Estancia
3. Cuarto de tendido
4. Baño P.B.
5. Cuarto de lavado
6. Circulación Vertical



Fuente: Elaboración Propia

Planta Arquitectónica Planta Alta (Mezzanine) Tipo "I"

1. Recamara I (doble altura)
2. Closet
3. Baño Completo
4. Circulación Vertical
5. Planta Baja.



Fuente: Elaboración Propia

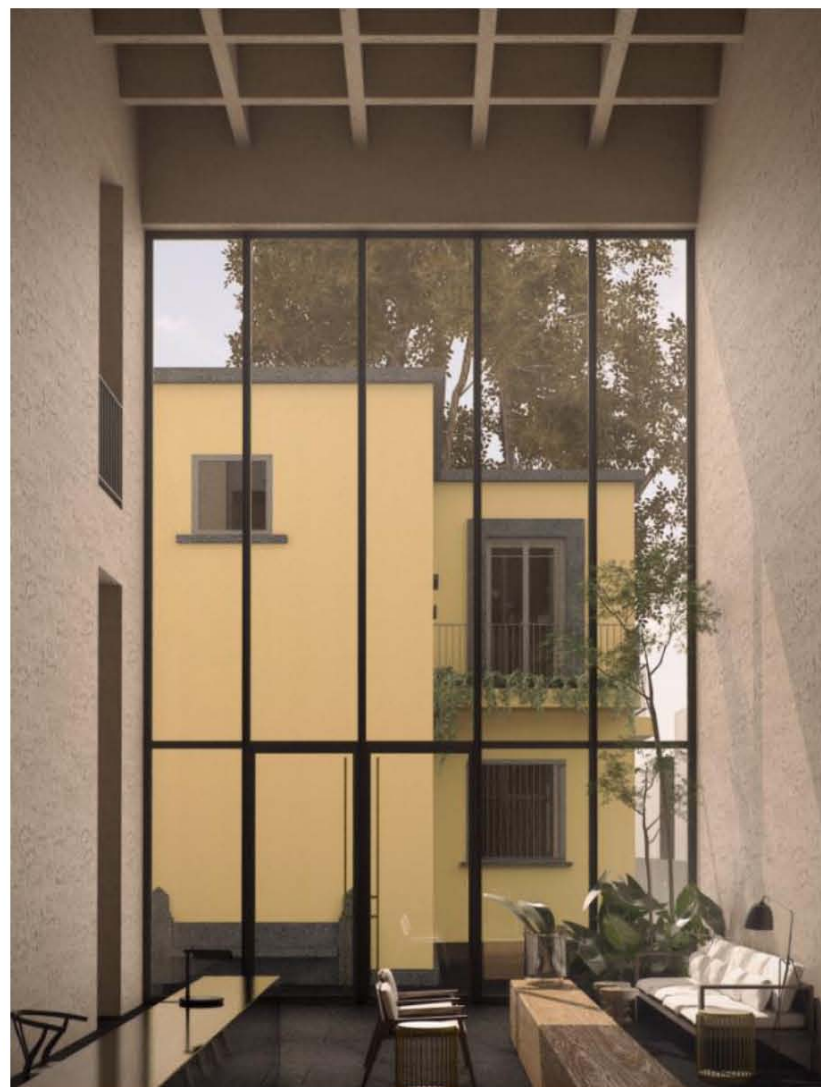
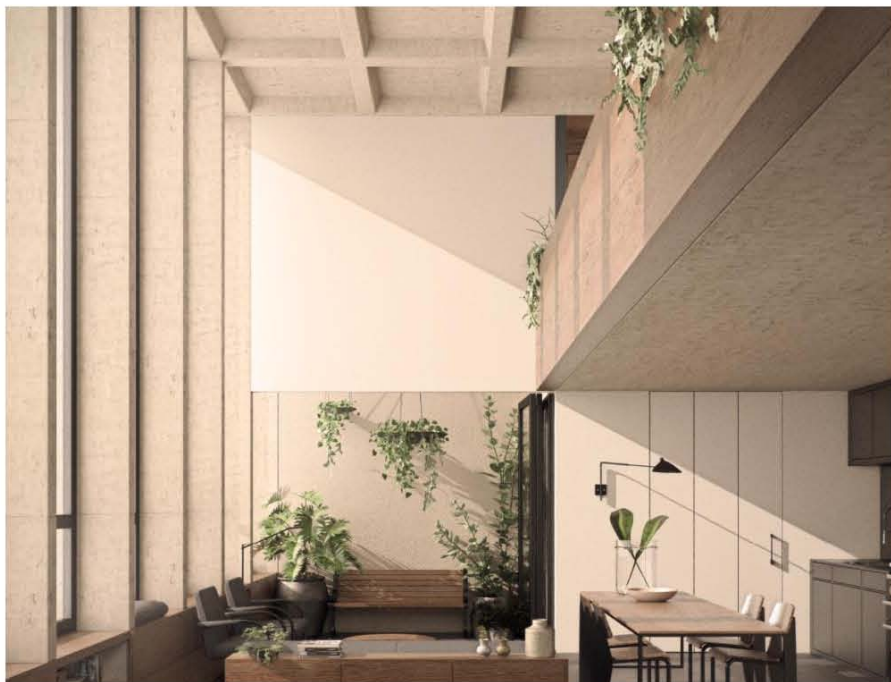
Propuesta de Materiales



Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

Vistas Interiores



Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

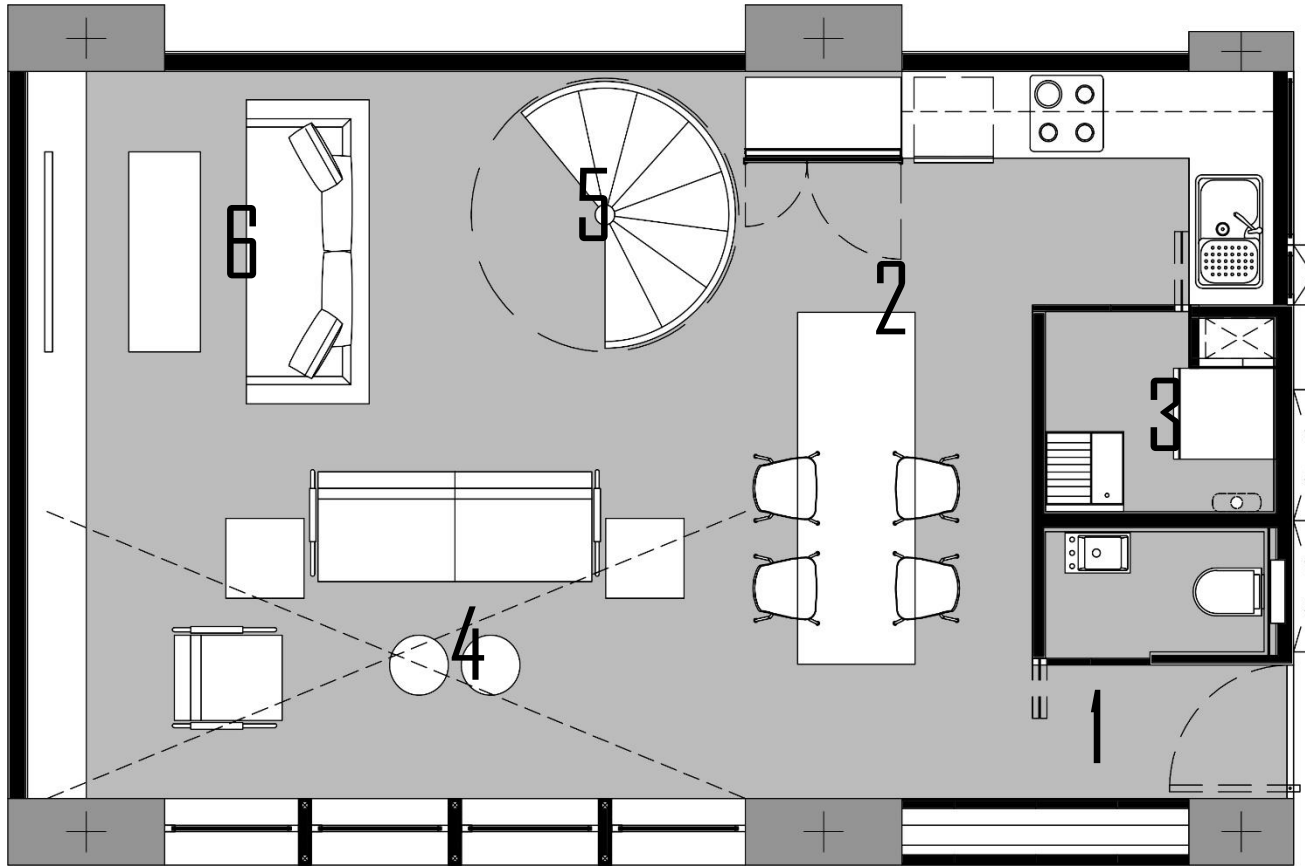
Vistas Interiores



Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

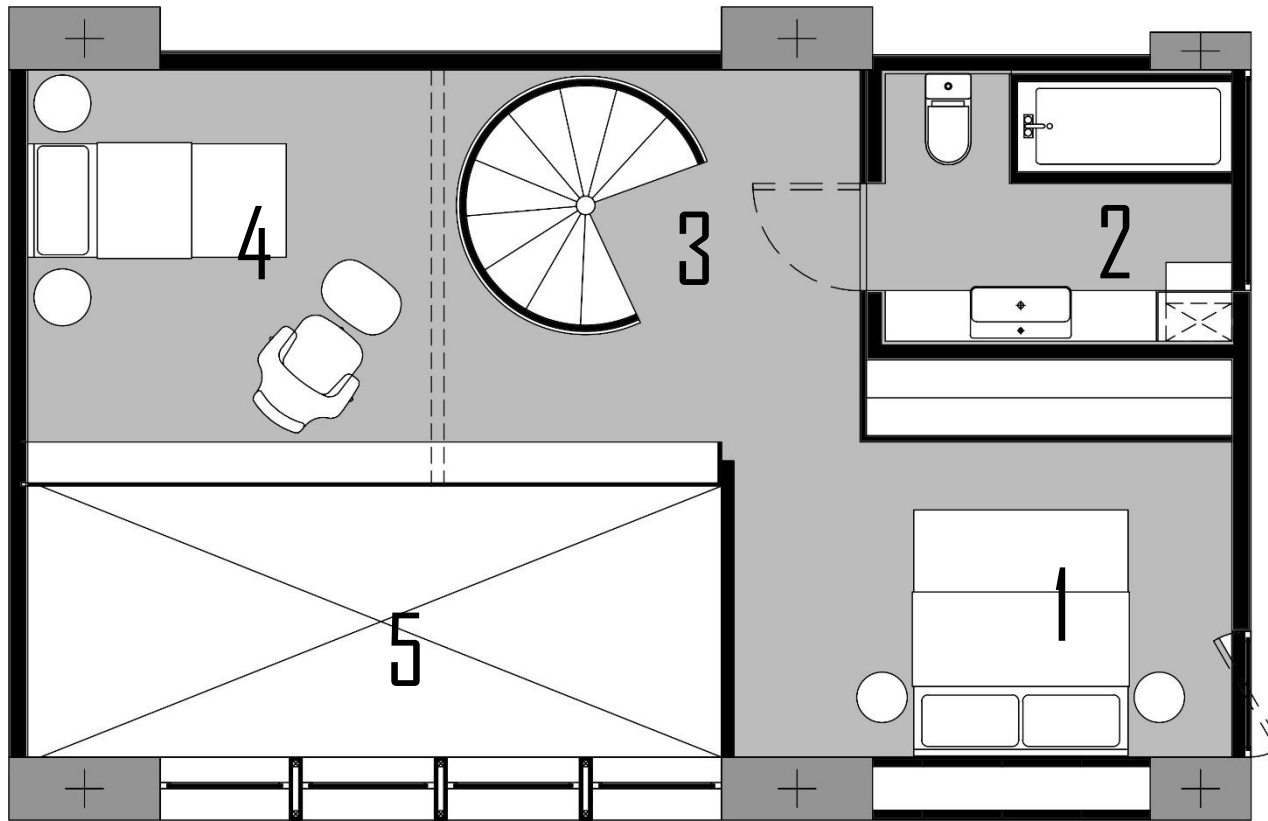
Planta Arquitectónica Planta Baja tipo " 2 "



Fuente: Elaboración Propia

1. Acceso
2. Cocina - Comedor
3. Cuarto de Lavado
4. Estancia - Sala
5. Circulación Vertical.
6. Sala de T.V.

Planta Arquitectónica Planta Alta (Mezzanine) Tipo "2"



Fuente: Elaboración Propia

1. Recamara 1 (doble altura)
2. Baño Completo
3. Circulación Vertical (Helicoidal)
4. Recamara 2 o Estudio (Opcional)
5. Planta Baja (Doble Altura)

Vistas Interiores



Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

Planta Arquitectónica Planta Alta (Mezzanine) Tipo "2"



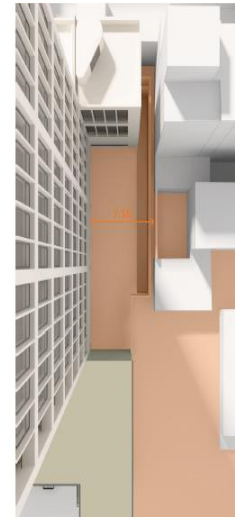
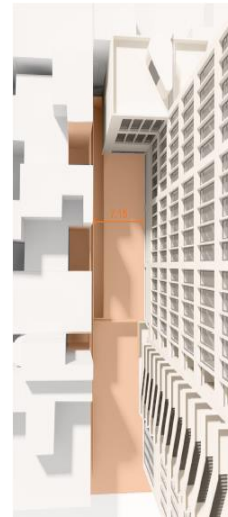
Fuente: Elaboración Propia

El proyecto plantea la construcción de 3 sótanos de estacionamiento, con una superficie en total bajo nivel de banqueta de 2015.01m², con capacidad para alojar 112 cajones de estacionamiento lo cual responde a lo marcado conforme al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (RCDF), aunado a que se proponen más del 80% de cajones para autos grandes y áreas destinadas para el resguardo de bicicletas y lugares para discapacitados. El estacionamiento ha sido diseñado para ser accedido a través de elevadores de autos, de los cuales el edificio contará con dos. La ventilación de esta área será de manera natural, ya que se han dispuesto los cubos de ventilación para tal efecto en las partes laterales del espacio.



COLINDANCIAS Y ÁREA LIBRE

El nuevo proyecto, considera un área de desplante de 689.16m² incluyendo la superficie a conservar de la casa, lo cual representa el 59.28% del área total del predio, quedando como área libre una superficie de 473.34m² equivalente el 40.72% de la superficie del terreno, lo anterior es superior al 20% de área libre marcado por norma. El volumen principal, además se separa de las colindancias laterales entre 7 y 7.5 metros (dependiendo la irregularidad del paño de las colindancias) para protección de los inmuebles catalogados colindantes al predio.



Fuente: Elaboración Propia

Vistas Exteriores Urbanas



Fuente: Elaboración Propia

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.

Vistas Exteriores Urbanas



Fuente: Elaboración Propia

16. Planos Arquitectónicos

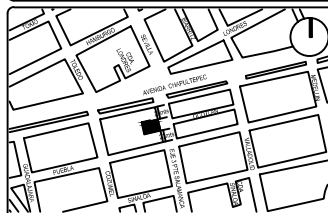


Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PLANTA ESCAMOTICA

NOTAS GENERALES

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
 -Superficie total del predio: 1162.50 m2
 -Superficie de desplante: 695.47 m2 (60%)
 -Superficie de área libre: 467.03 m2 (40%)
 -Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m2
 -Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m2



SALAMANCA 11

ACCIONES/OPERACIONES

ALUMNO	FECHA	DESCRIPCION

PROYECTO: SALAMANCA 11

UBICACION: EJE 3 PONIENTE SALAMANCA No. 11. COLONIA ROMA NORTE
 DELEGACION CUAHTEMOC MEXICO D.F. C.P. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

PROPIETARIO: Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

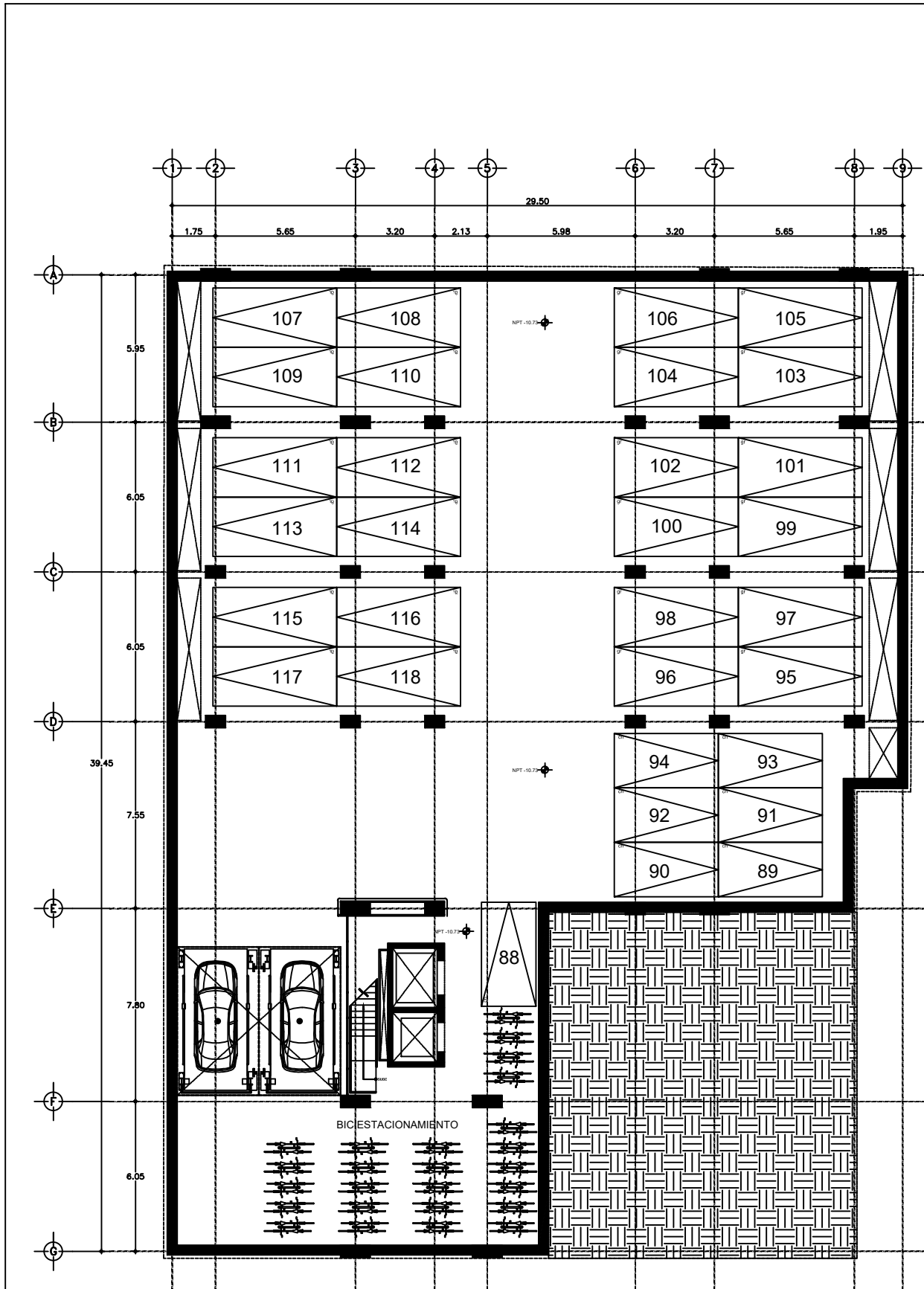
PROFESOR: J. Alfonso Hernández Martínez ASISTENTE: Arq. Enrique Gandara C.,
 Arq. L. Fernando Solís Avila



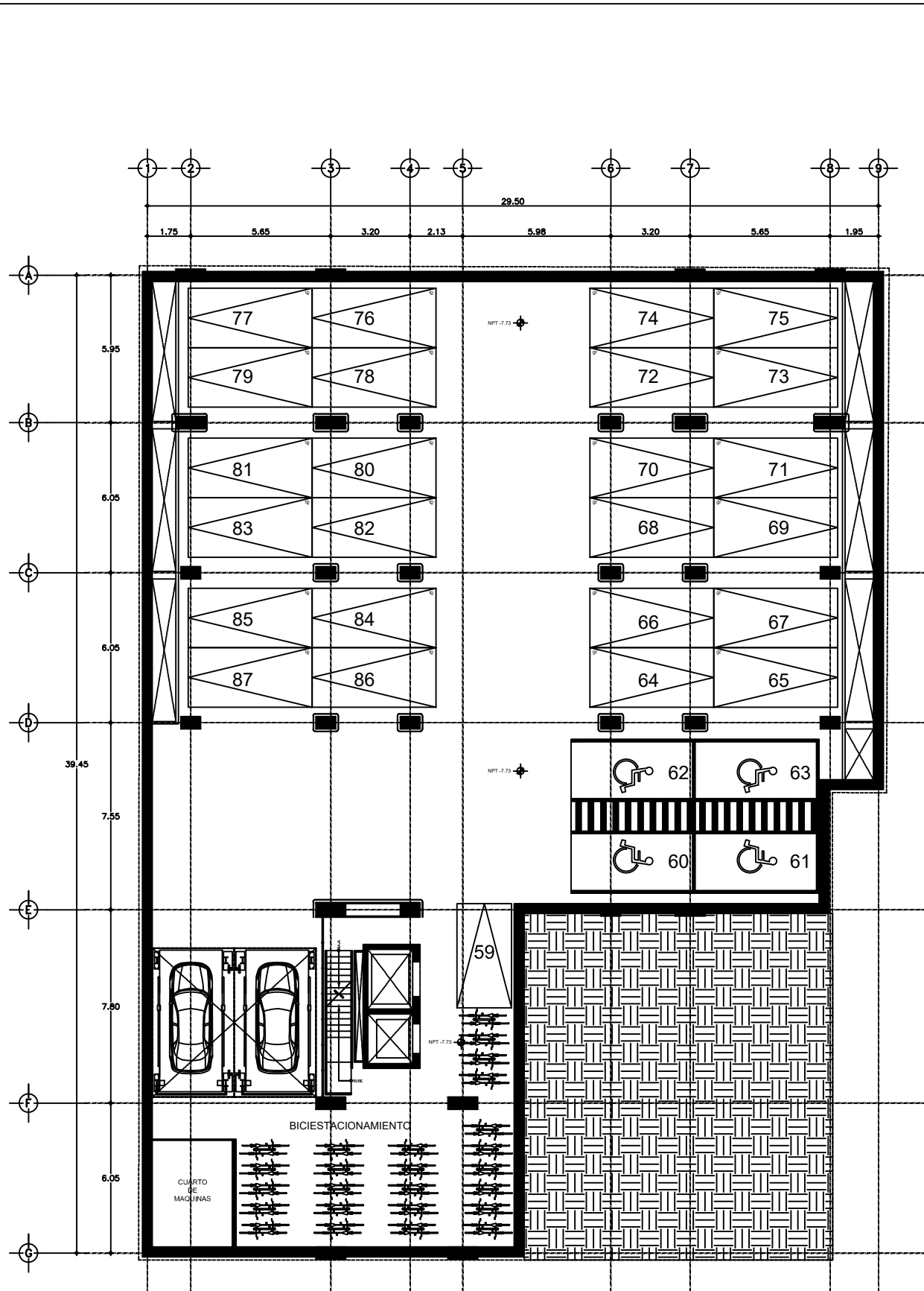
ESCALA: 1:100 NOMBRE DE PLANO: PLANTA ARQUITECTÓNICA

NO. DE PLANO: SÓTANO 3 Y 2

FECHA: SEP 2016 CLASE: S11-AQ-01



sótano 3
NPT -10.73



sótano 2
NPT -7.73

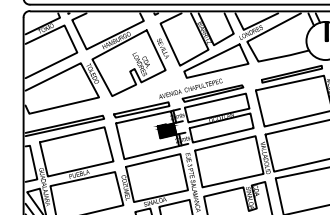


Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PLANTA ESTRUCTURAL

NOTAS GENERALES

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
-Superficie total del predio: 1162.50 m²
-Superficie de desplante: 695.47 m² (60%)
-Superficie de área libre: 467.03 m² (40%)
-Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
-Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

RECORDATORIO

ALUMNO	FECHA	DESCRIPCIÓN

PROYECTO: SALAMANCA 11

UBICACIÓN: EJE 3 PONIENTE SALAMANCA No. 11, COLONIA ROMA NORTE
DELEGACIÓN CUAHTEMOC, MEXICO D.F. C.P. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROPIETARIO: Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

ARQUITECTO: J. Alfonso Hernández Martínez
DISEÑO: Arq. Enrique Gandara C., Arq. L. Fernando Solís Avila

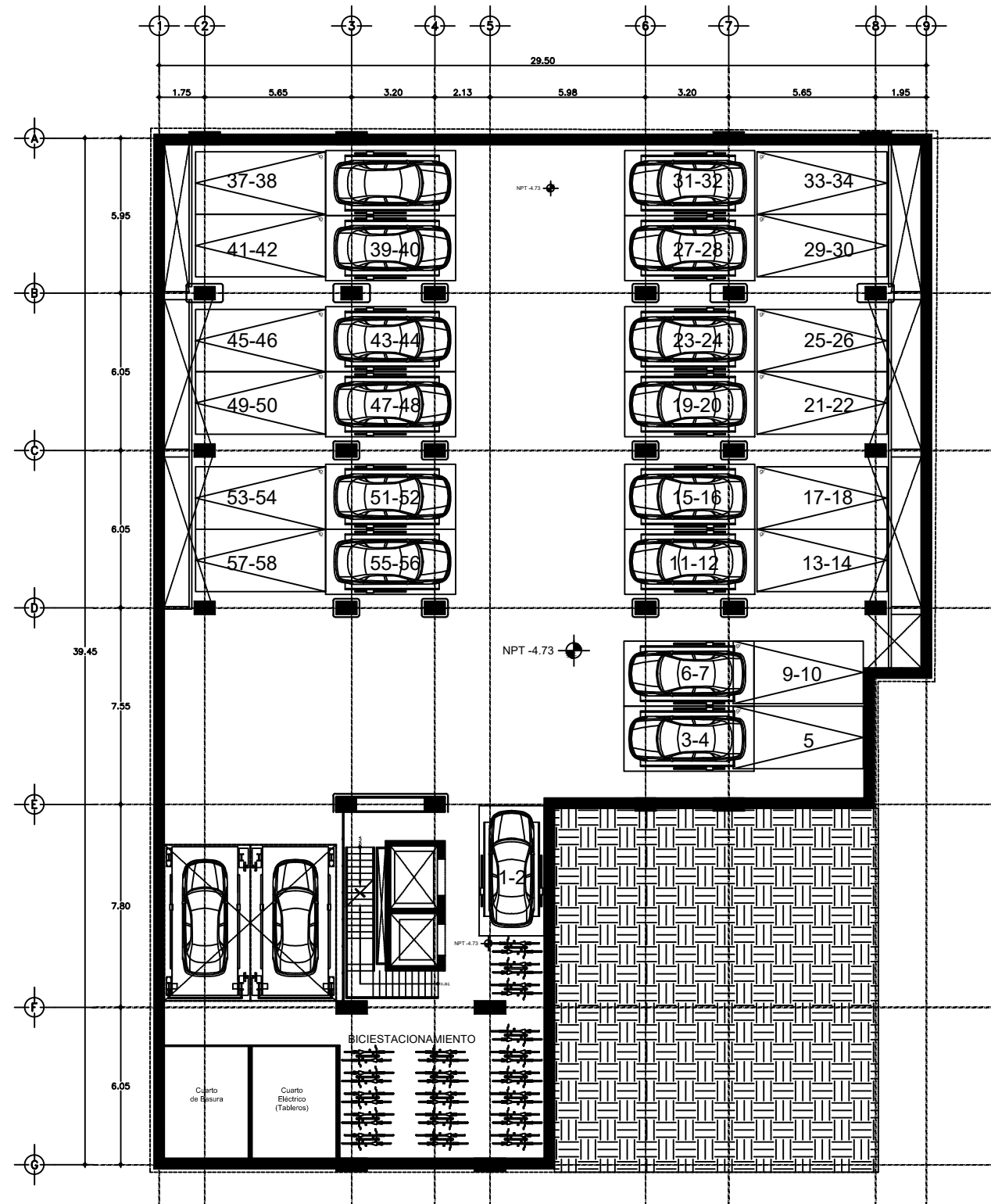
ESCALA GRAFICA: 0 1 2 4 6

ESCALA: 1:100

NOBRE DE PLANO: PLANTA ARQUITECTÓNICA SÓTANO 1

FECHA: SEP 2016

MODIFICACIÓN: S11-ARQ-02



SÓTANO 1
NPT -4.73

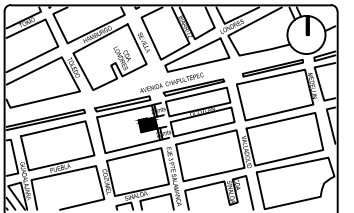


Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PLANTA ESCAMOTICA

NOTAS GENERALES

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
-Superficie total del predio: 1162.50 m²
-Superficie de desplante: 695.47 m² (60%)
-Superficie de área libre: 467.03 m² (40%)
-Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
-Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

ACCREDITACION

ALUMNO	FECHA	DESCRIPCION

PROYECTO: SALAMANCA 11

UBICACION: EJE 3 PONIENTE SALAMANCA No. 11, COLONIA ROMA NORTE
DELEGACION CUAHTEMOC, MEXICO D.F. C.P. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROPIETARIO: Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

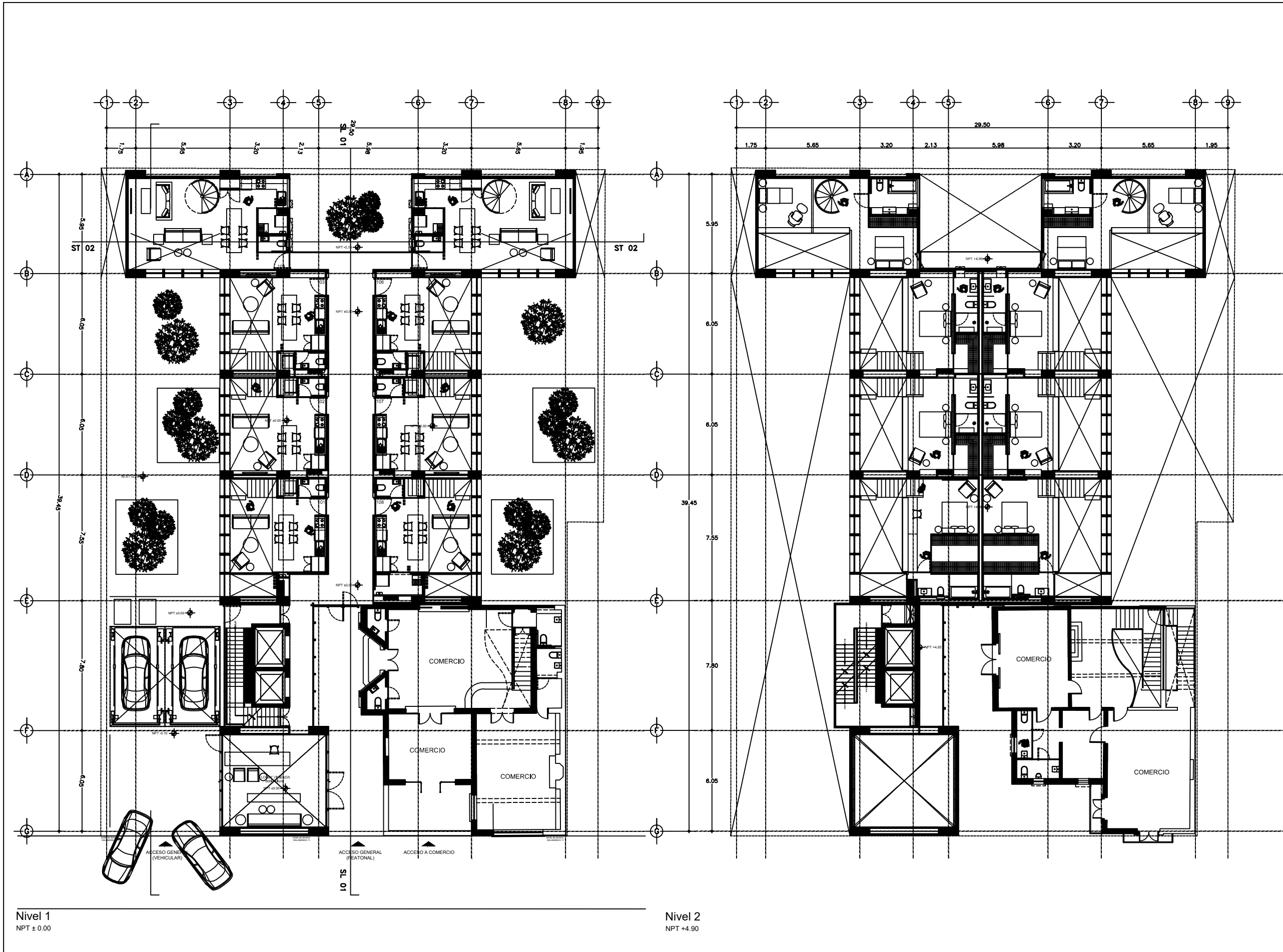
PROYECTO: J. Alfonso Hernández Martínez ARQ. Enrique Gandara C. Arq. E. Ferrando Soles Avila

ESCALA GRAFICA: 0 1 2 4 6

ESCALA: 1:100 TITULO DE PLANO: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 1 (P.B.) Y NIVEL 2

FECHA: SEP-2016 ELABORADO: S11-ARQ-03

MODIFICACION:



Nivel 1
NPT ± 0.00

Nivel 2
NPT +4.90

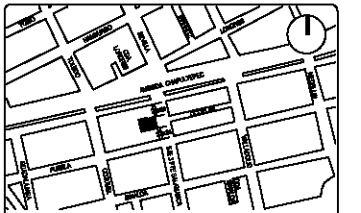


Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PLANTA ESTRUCTURAL

NOTAS GENERALES

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
 -Superficie total del predio: 1162.50 m²
 -Superficie de desplante: 695.47 m² (60%)
 -Superficie de áreas libres: 467.03 m² (40%)
 -Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
 -Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

ACREDITACIÓN

ALUMNO	FECHA	DESCRIPCIÓN

PROYECTO: SALAMANCA 11

UBICACIÓN: EJE 3 PONIENTE SALAMANCA No. 11, COLONIA ROMA NORTE
 DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, MEXICO D.F. C.P. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROPIETARIO: Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

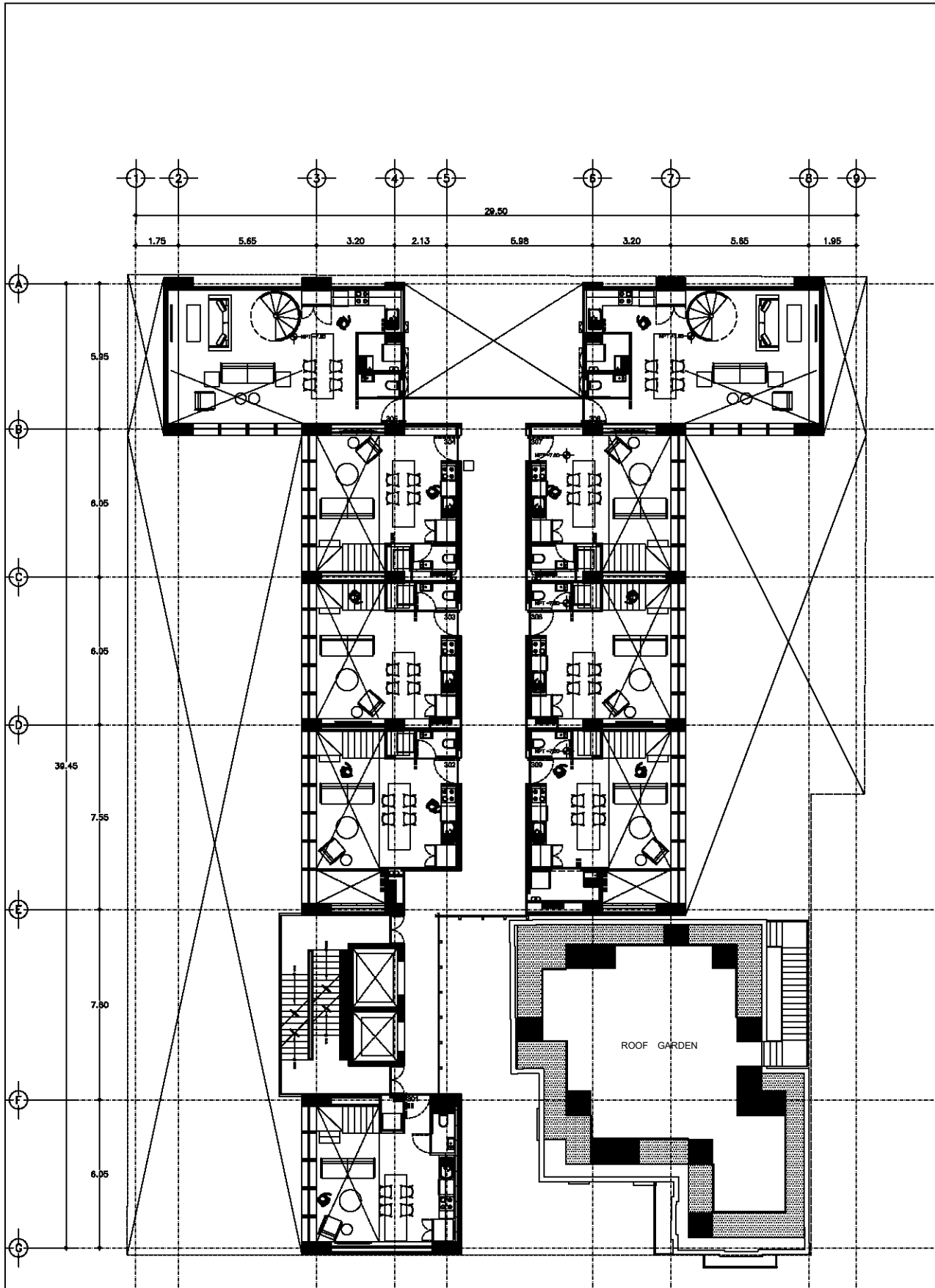
PROFESOR: J. Alfonso Hernández Martínez Arq. Enrique Gandara C.
 Arq. L. Ferrnando Soles Avila

ESCALA GRAFICA: 0 1 2 4 6

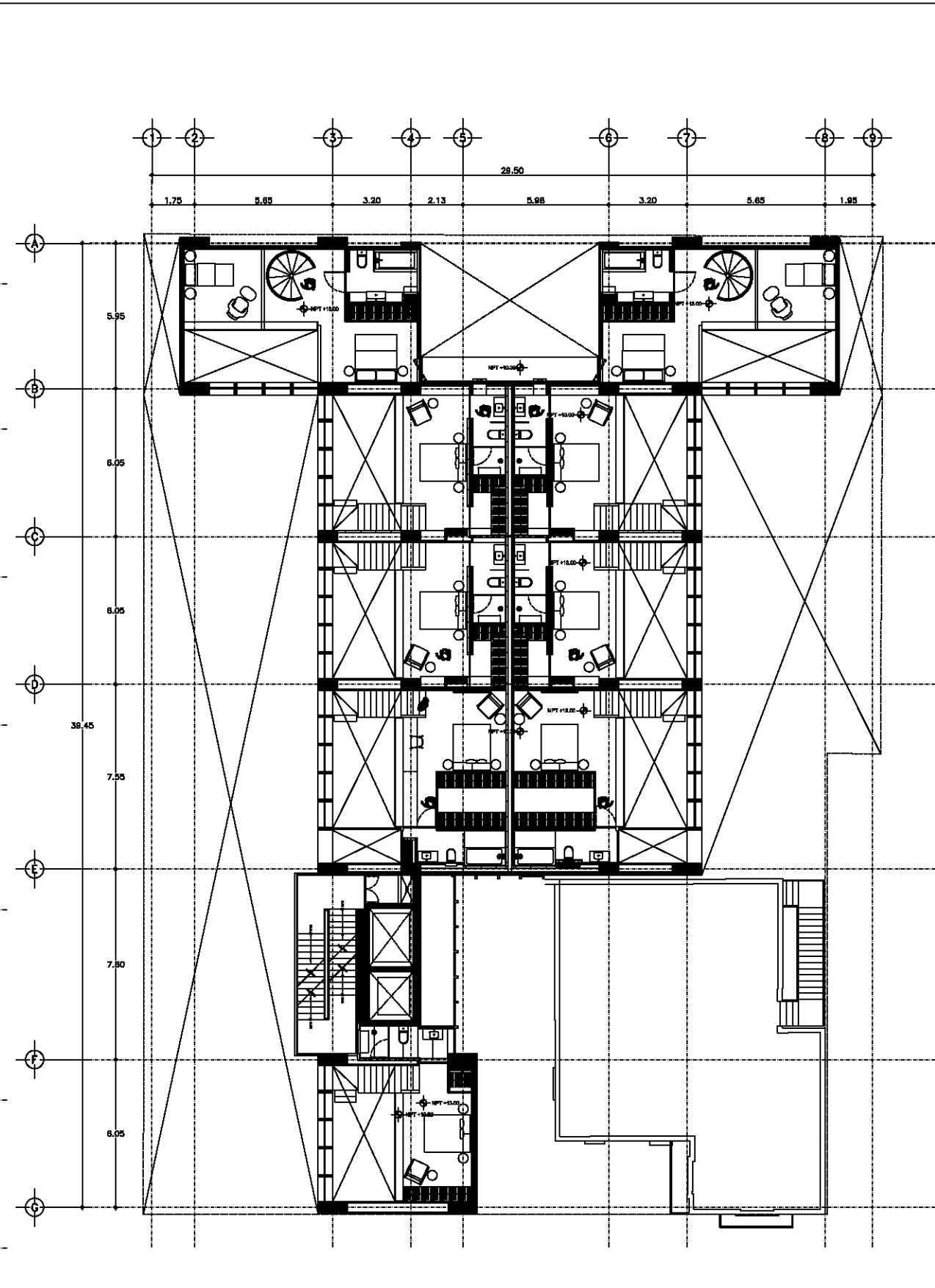
ESCALA: 1:100 TITULO DE PLANO: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 3 Y NIVEL 4

FECHA: SEP 2016 CLASE: S11-ARQ-04

MODIFICACION:



Nivel 3
NPT ± 7.77



Nivel 4
NPT +5.60

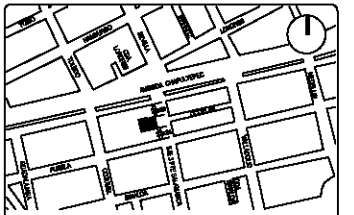


Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PLANTA ESTRUCTURAL

NOTAS GENERALES

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
 -Superficie total del predio: 1162.50 m²
 -Superficie de desplante: 695.47 m² (60%)
 -Superficie de áreas libres: 467.03 m² (40%)
 -Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
 -Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

PROYECTO

ALUMNO	FECHA	DESCRIPCIÓN

PROYECTO: SALAMANCA 11

UBICACIÓN: EJE 3 PONIENTE SALAMANCA No. 11, COLONIA ROMA NORTE
 DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, MEXICO D.F. C.P. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROPIETARIO: Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

CLIENTE: J. Alfonso Hernández Martínez
 ARQ. ENRIQUE GANDARA C.
 ARQ. L. FERRANDO SOLÍS AVILA

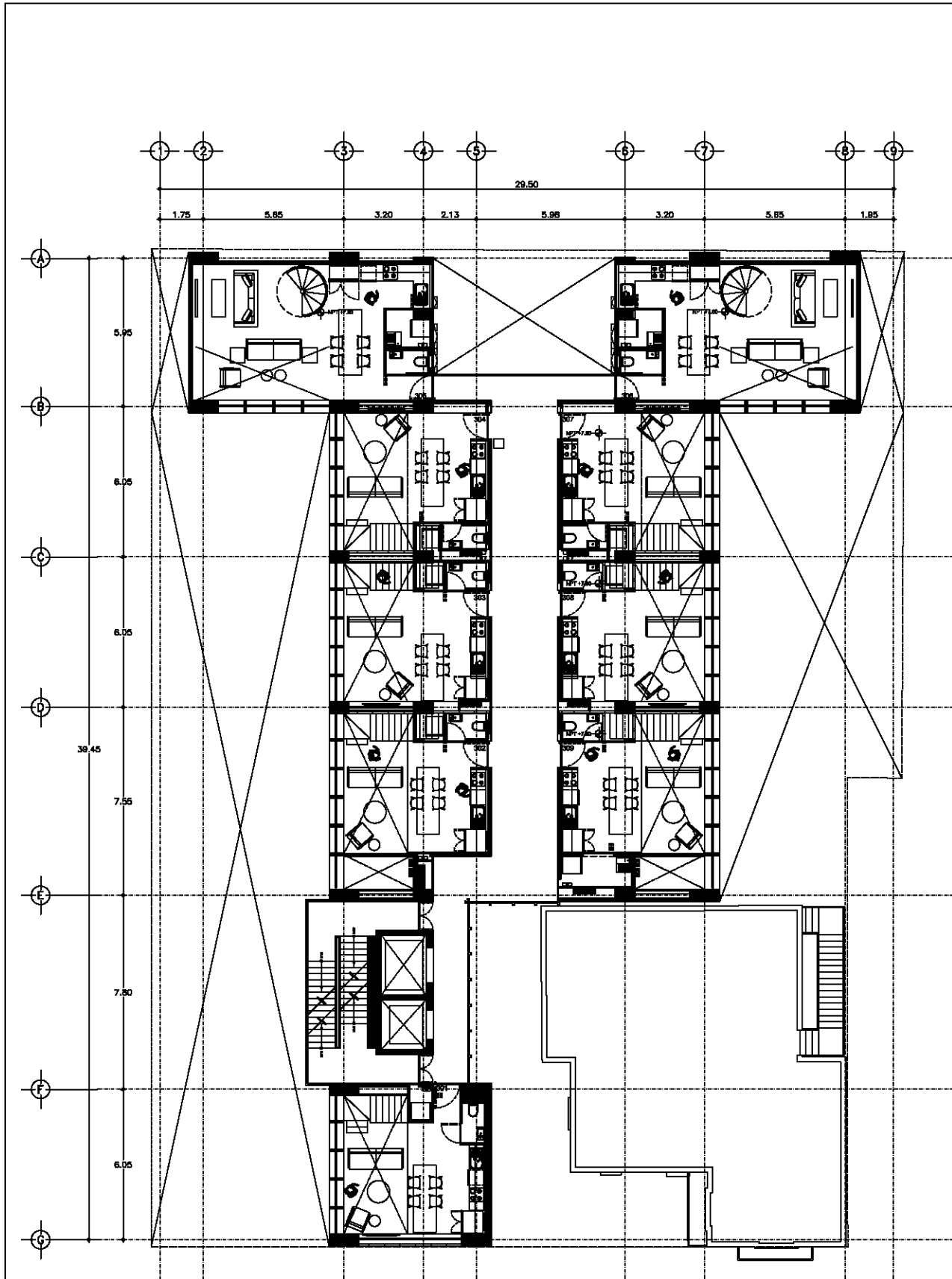
FECHA:

ESCALA GRAFICA: 0 1 2 4 6

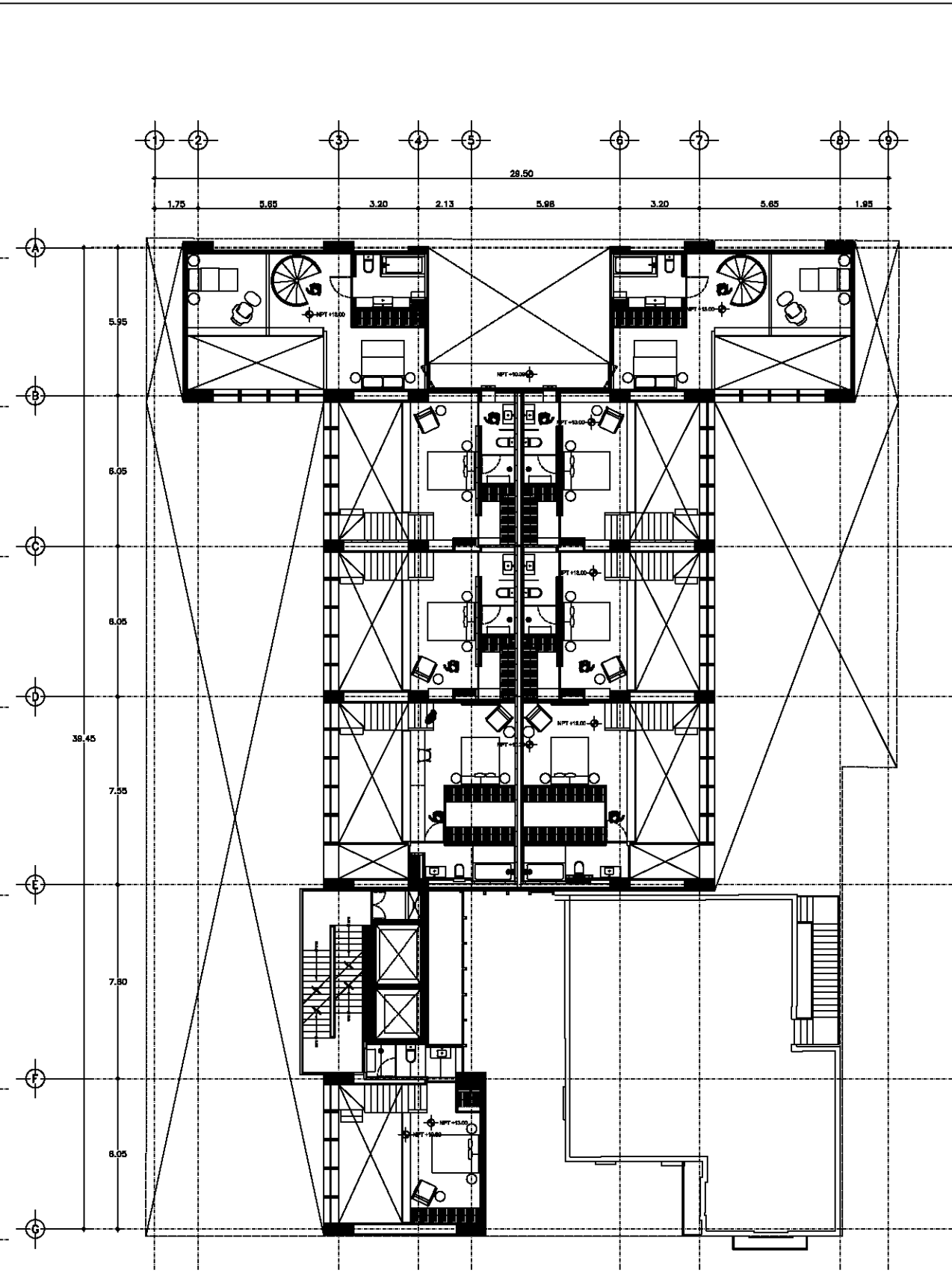
ESCALA: 1:100
 NOMBRE DE PLANO: PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 5 Y NIVEL 6

FECHA: SEP-2016
 CLASE:

MODIFICACION: S11-ARQ-05



Nivel 5
NPT ± 7.77



Nivel 6
NPT +5.60

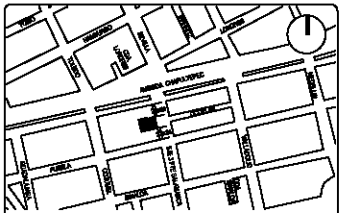


Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PLANTA ELEGIDA

NOTAS GENERALES

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
 -Superficie total del predio: 1162.50 m²
 -Superficie de desplante: 695.47 m² (60%)
 -Superficie de áreas libres: 467.03 m² (40%)
 -Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
 -Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

REGISTRO PROFESIONAL

ALUMNO	FECHA	DESCRIPCION

PROYECTO: SALAMANCA 11

UBICACION: EJE 3 PONIENTE SALAMANCA No. 11, COLONIA ROMA NORTE
 DELEGACION CUAUHTEMOC, MEXICO D.F. C.P. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft
 en la colonia Roma Norte

PROPIETARIO: Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

CLIENTE: J. Alfonso Hernández Martínez

ARQUITECTO: Arq. Enrique Gandara C.
 Arq. E. Ferrnando Soles Avila

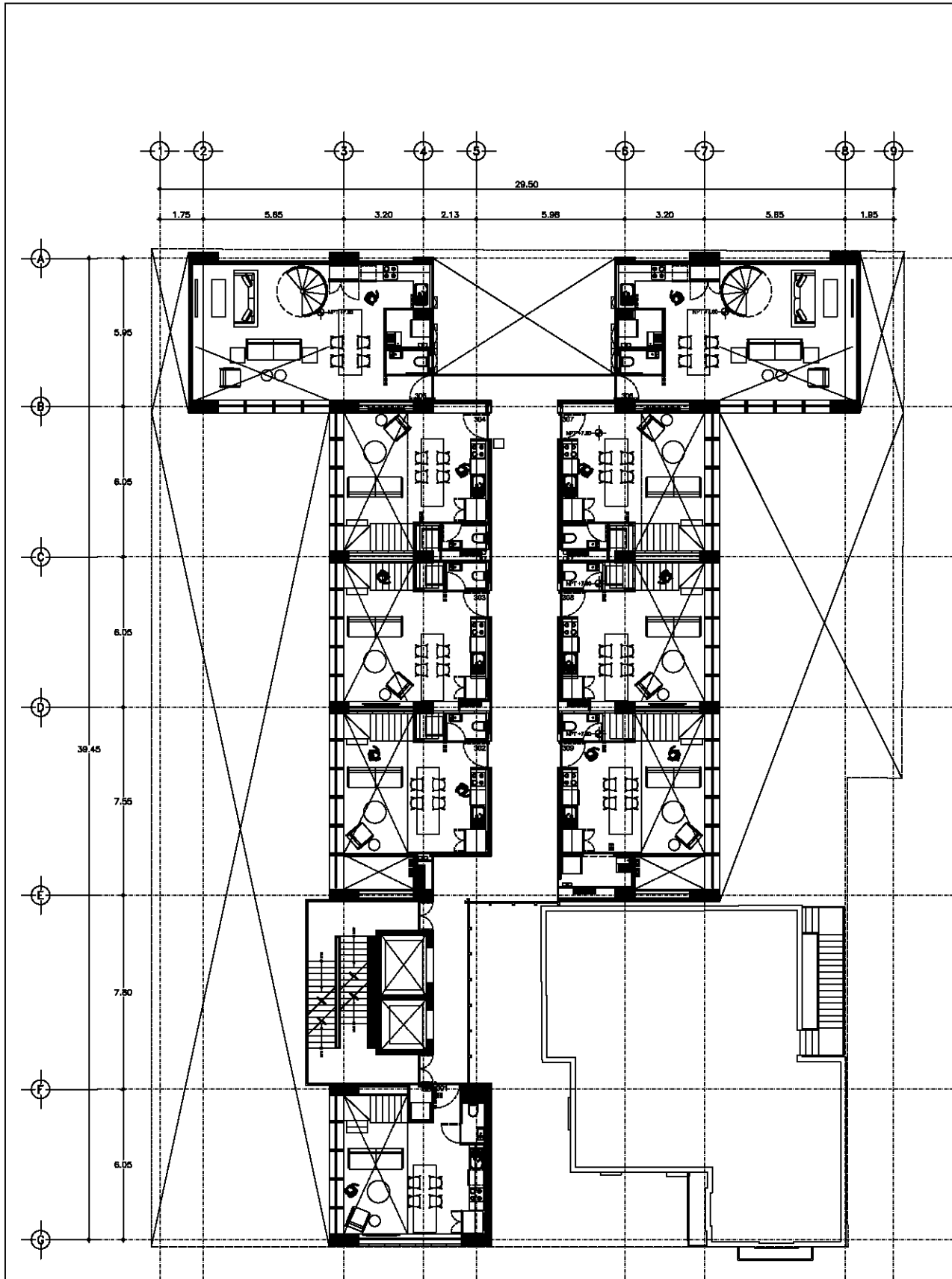
ESCALA GRAFICA: 0 1 2 4 6

ESCALA: 1:100

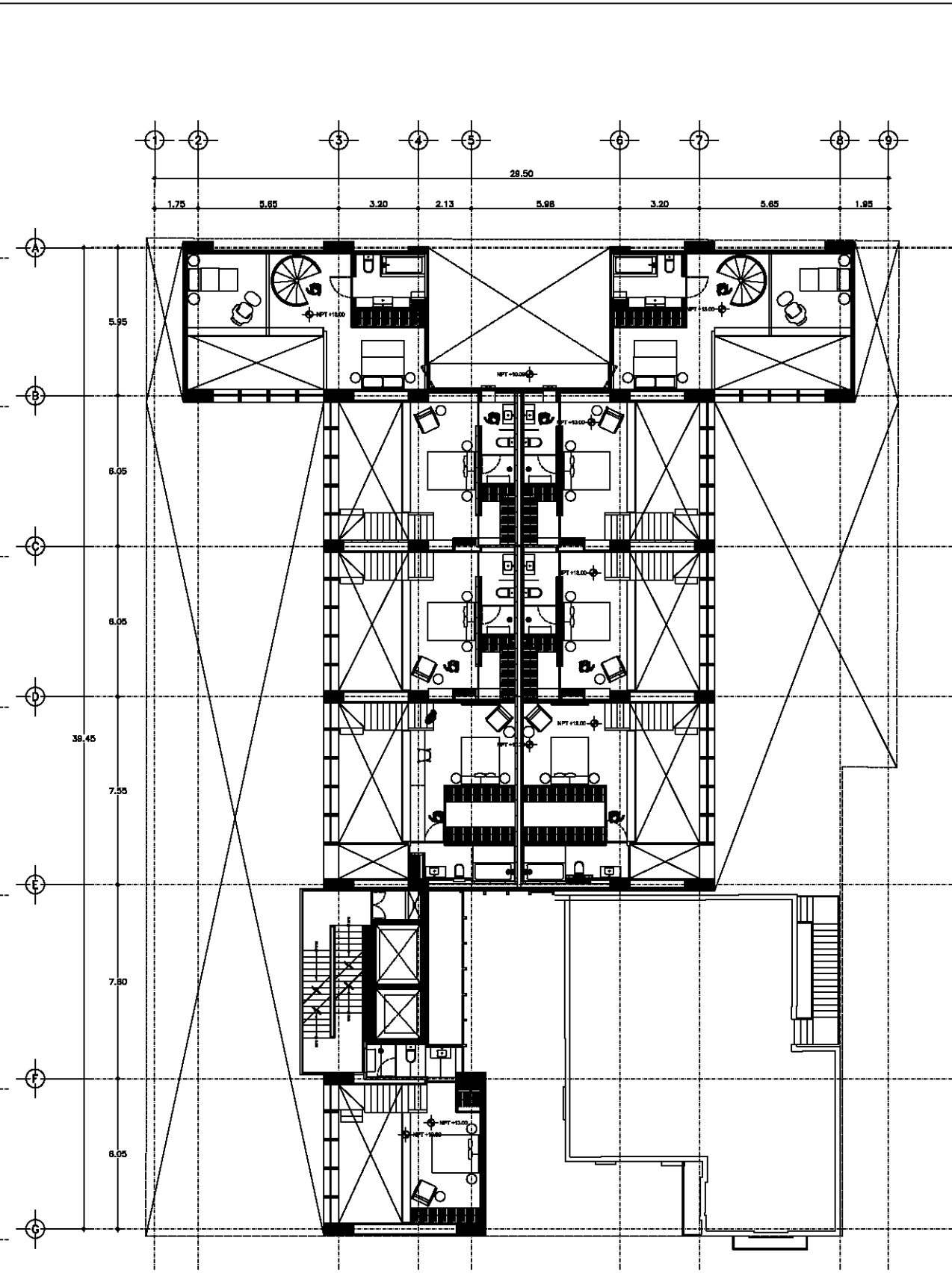
NOMBRE DE PLANO: PLANTA ARQUITECTÓNICA TIPO 7 AL 10

FECHA: SEP-2016

MODIFICACION: S11-ARQ-06



PLANTA TIPO



PLANTA TIPO



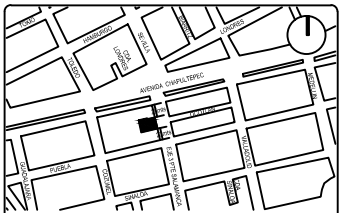
Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PLANTA ESCUADRIADA

NOTAS GENERALES

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

- Superficie total del predio: 1162.50 m²
- Superficie de desplante: 695.47 m² (60%)
- Superficie de área libre: 467.03 m² (40%)
- Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
- Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

RECORDATORIO

NUMERO	FECHA	DESCRIPCIÓN

PROYECTO: SALAMANCA 11

UBICACIÓN: EJE 3 PONIENTE SALAMANCA No. 11, COLONIA ROMA NORTE
DELEGACION CUAHTEMOC, MEXICO D.F. C.P. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

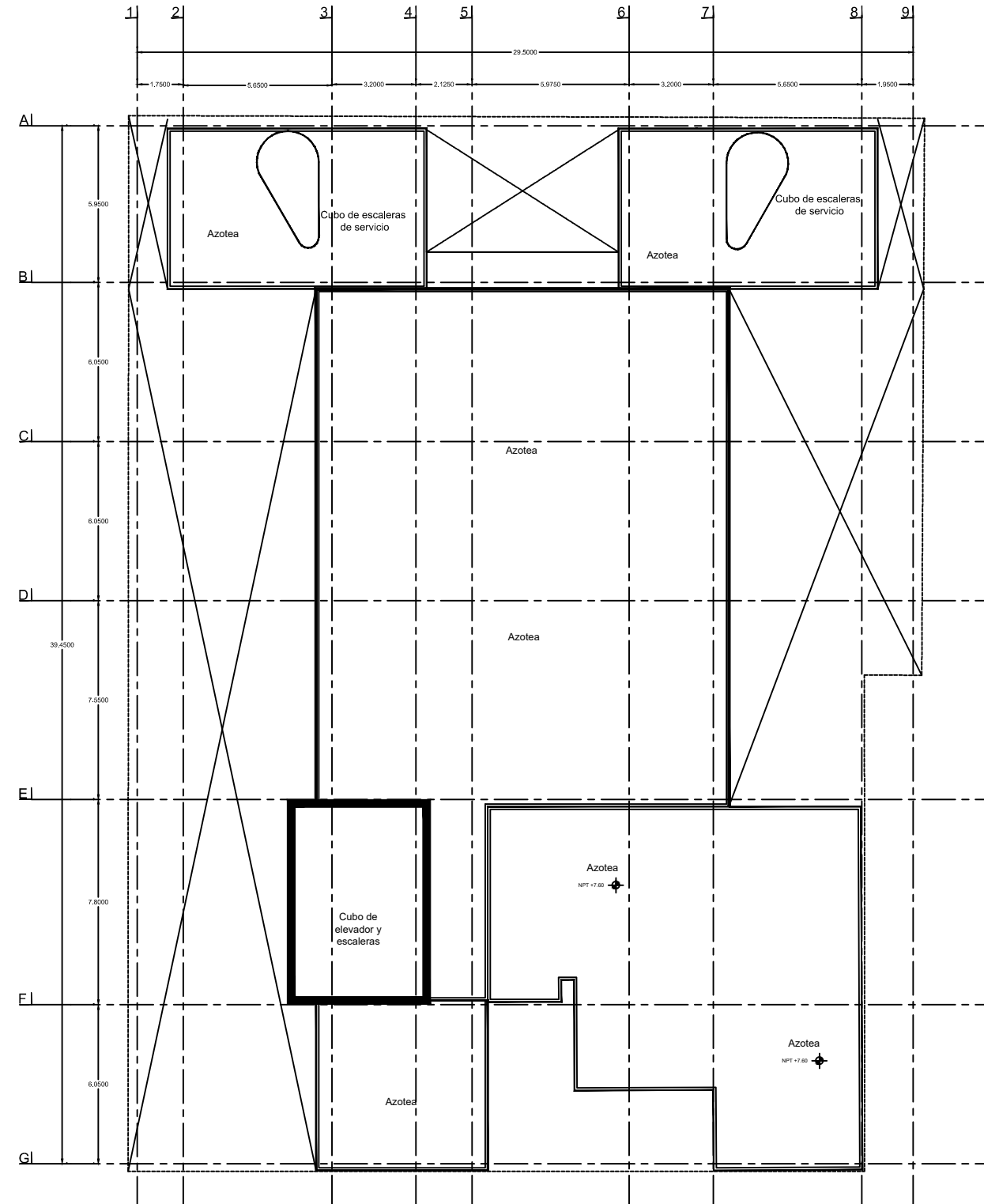
PROPIETARIO: Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

CLIENTE: J. Alfonso Hernández Martínez
ARQ. ENRIQUE GANDARA C.
ARQ. FERRANDO SOLÍS AVILA

ESCALA GRAFICA: 0 1 2 4 6

ESCALA: 1:100
NOMBRE DE PLANO: PLANTA ARQUITECTÓNICA DE TECHOS

FECHA: SEP 2016
CLAVE: S11-ARQ-07



PLANTA TIPO

Planos Estructurales

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

- Superficie total del proyecto: 1162.50 m²
- Superficie de desarrollo: 656.47 m² (56%)
- Superficie de área libre: 467.03 m² (40%)
- Superficie de construcción bajo nivel de banquetas: 297.54 m²
- Superficie de construcción sobre nivel de banquetas: 744.02 m²



SALAMANCA 11

FECHA	DESCRIPCIÓN	ELABORADO	REVISADO

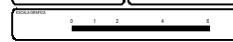
SALAMANCA 11

SE Y PROYECTO DE SALAMANCA 11 Y COLONIA ROMA NORTE

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

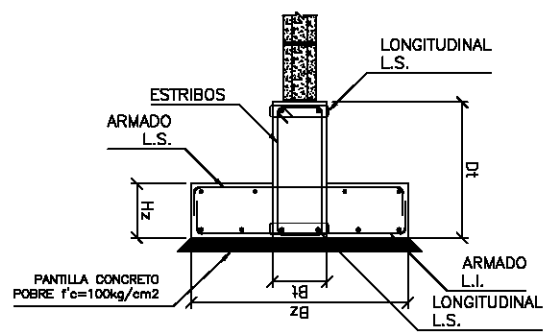
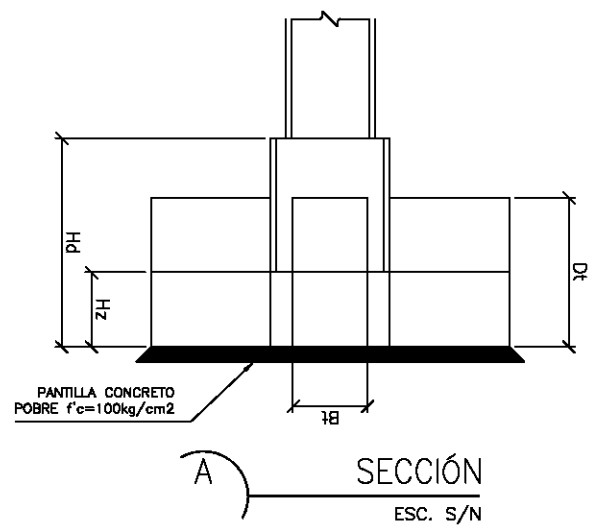
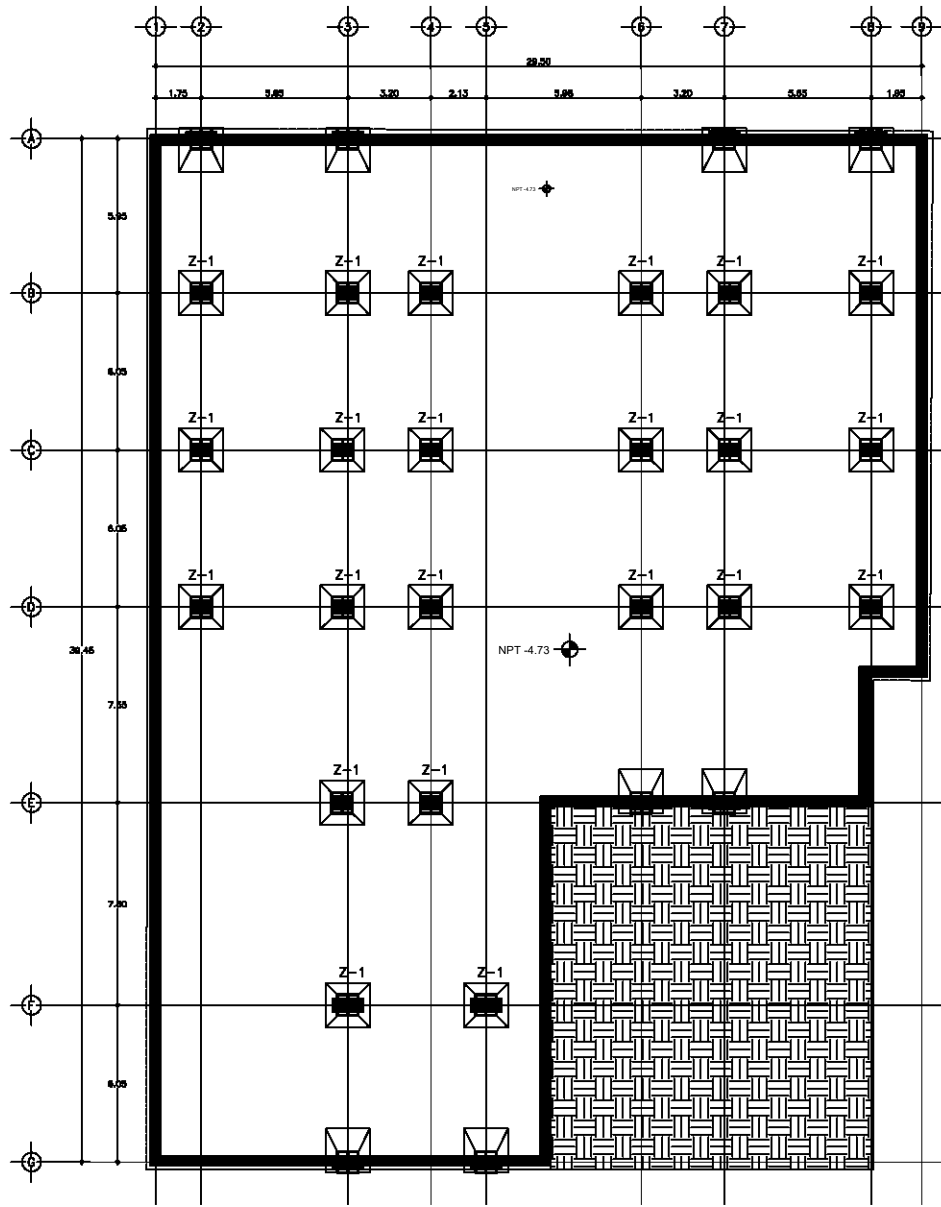
Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

Prof. J. Alfonso Hernández Martínez Prof. Arq. Enrique Sandoza C. Arq. L. Fernando Silva Ariza

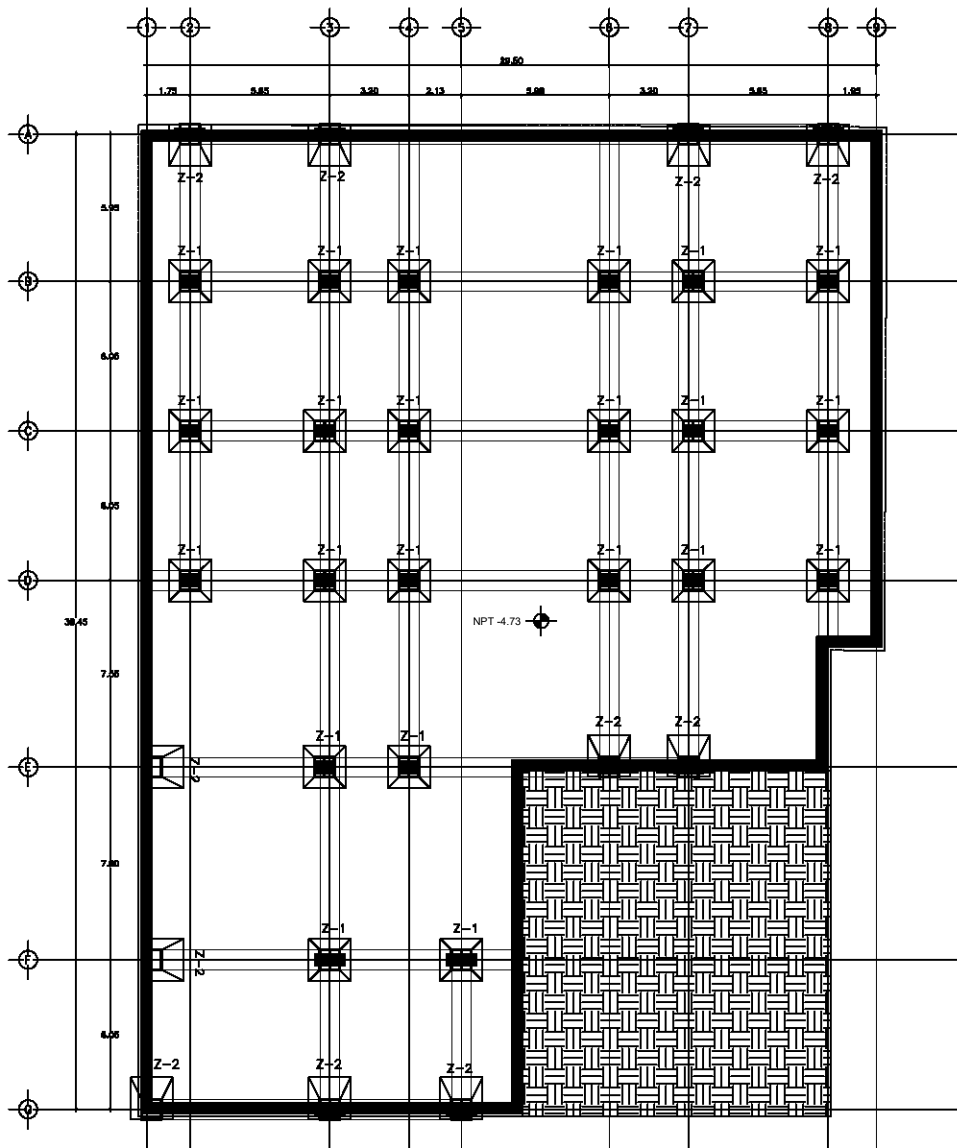


PROPUESTA DE SEMBRADO DE ZAPATAS

ES - 01



ZAPATA CORRIDA
ZC-# / DIMENSIONES



SEMBRADO DE ZAPATAS CON CONTRATRABES

DETALLE 1

DETALLE 2



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
Superficie total del predio: 1162.50 m²
Superficie de desplante: 655.41 m² (56%)
Superficie de área libre: 467.03 m² (40%)
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

PROYECTO	PROYECTISTA	PROYECTADO

SALAMANCA 11

PROYECTO: Edificio de departamentos tipo loft en la colonia Roma Norte
UBICACIÓN: SALAMANCA 11, colonia Roma Norte, México, D.F. 06700

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

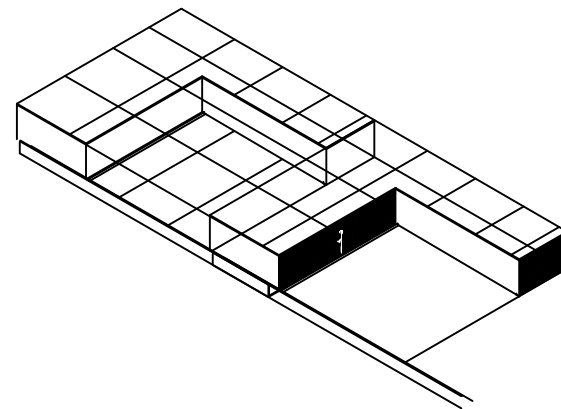
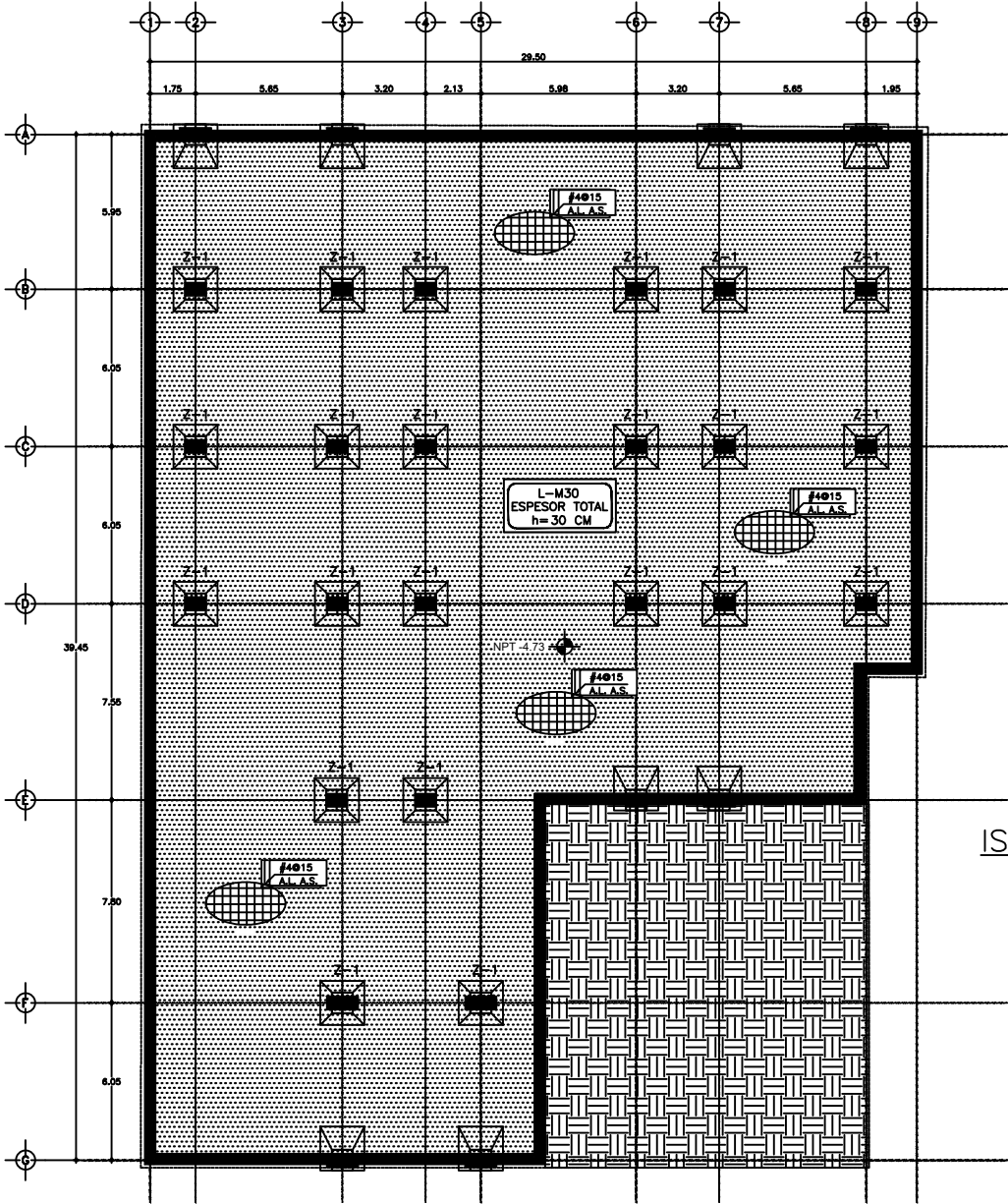
J. Alfonso Hernández Martínez

Msc. Gerardo C. Aza, E. Fernando Sola Aza



PROPUESTA DE CIMENTACIÓN
CONTRATRABES DE CONCRETO

ES-02



ISOMETRICO DE LOSA DE CONCRETO
ESC. 1:25

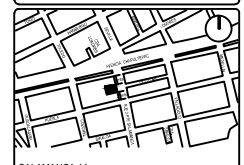
LOSA DE TAPA DE CÔTANO



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

Superficie total del predio:	1162.50 m ²
Superficie de desplante:	655.41 m ² (56%)
Superficie de área libre:	467.03 m ² (40%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta:	2977.64 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta:	7440 m ²



SALAMANCA 11

FECHA	PROYECTO	ACTIVIDAD

SALAMANCA 11

PROYECTO: Edificio de departamentos tipo Loft en la colonia Roma Norte
MUNICIPIO: SALAMANCA
CARRERA: 401

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

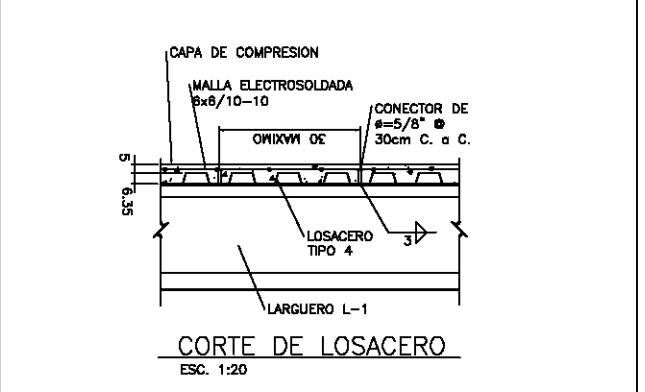
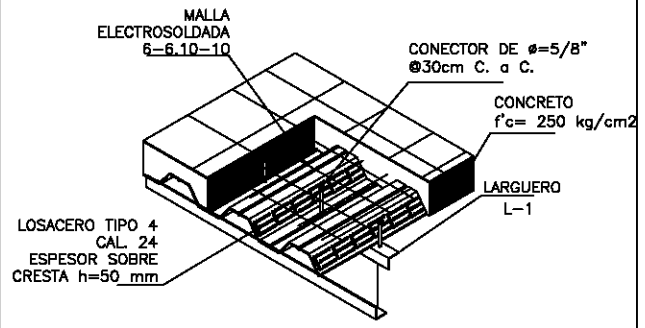
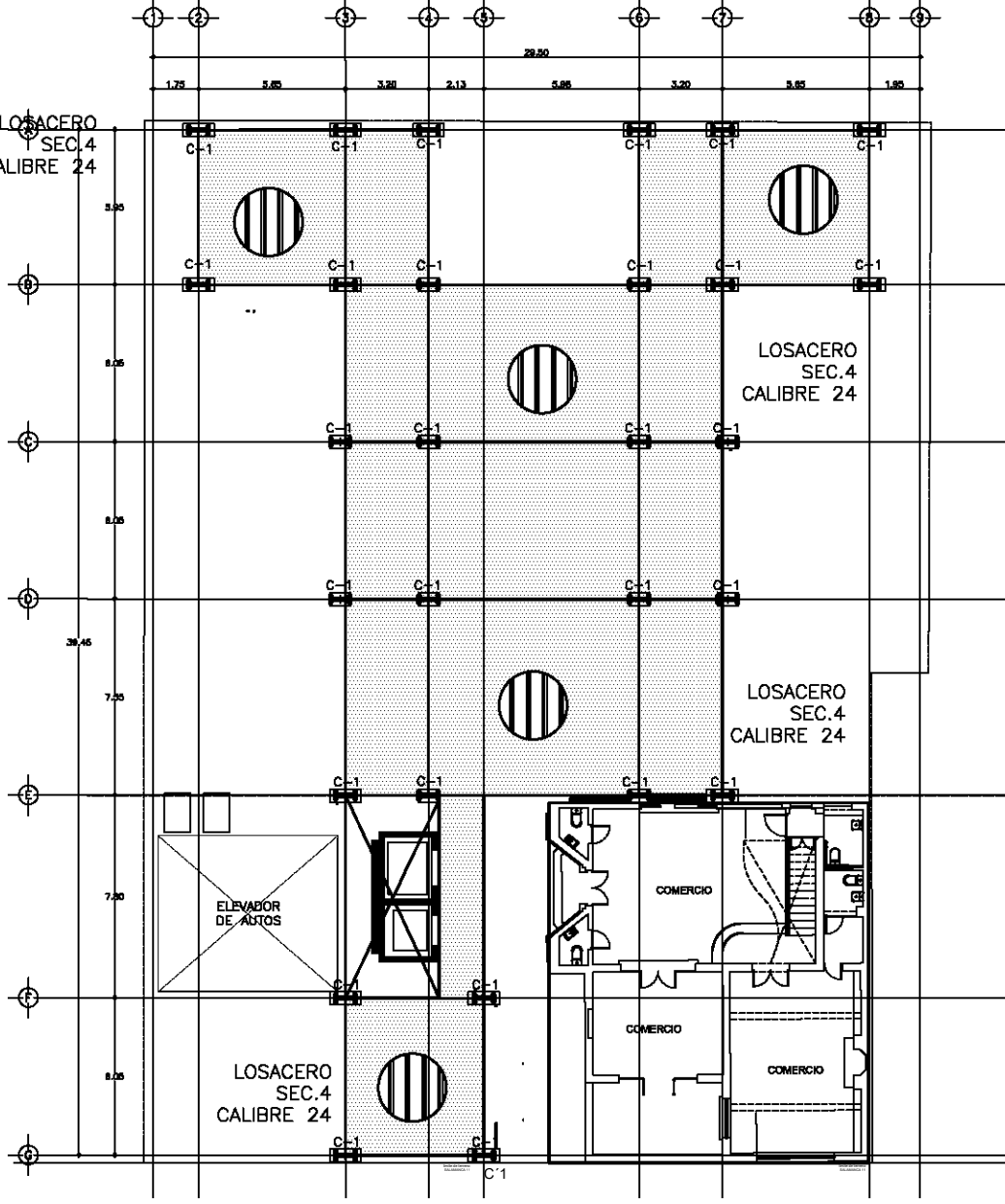
Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

Prof. Enrique González C. / As. L. Fernando Salas A.

PROPUESTA DE CIMENTACIÓN
LOSA TAPA DE ESTACIONAMIENTO

ES-03

LOSACERO
SEC.4
CALIBRE 24



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

Superficie total del predio:	1162.50 m ²
Superficie de desplante:	655.41 m ² (56%)
Superficie de área Brn:	457.03 m ² (40%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas:	2977.64 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas:	7440 m ²



SALAMANCA 11

PROYECTO	Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte
CLIENTE	
ARQUITECTO	
PROYECTADO POR	
FECHA	
ESTADO	
OTROS	

SALAMANCA 11

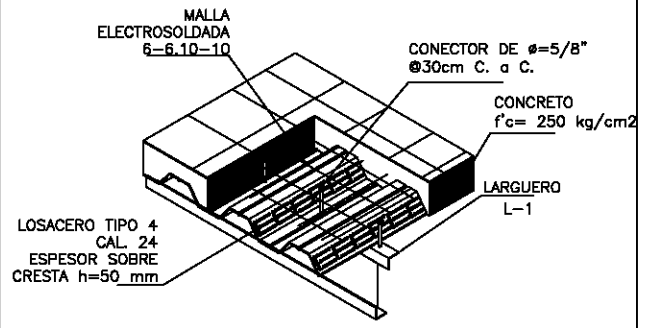
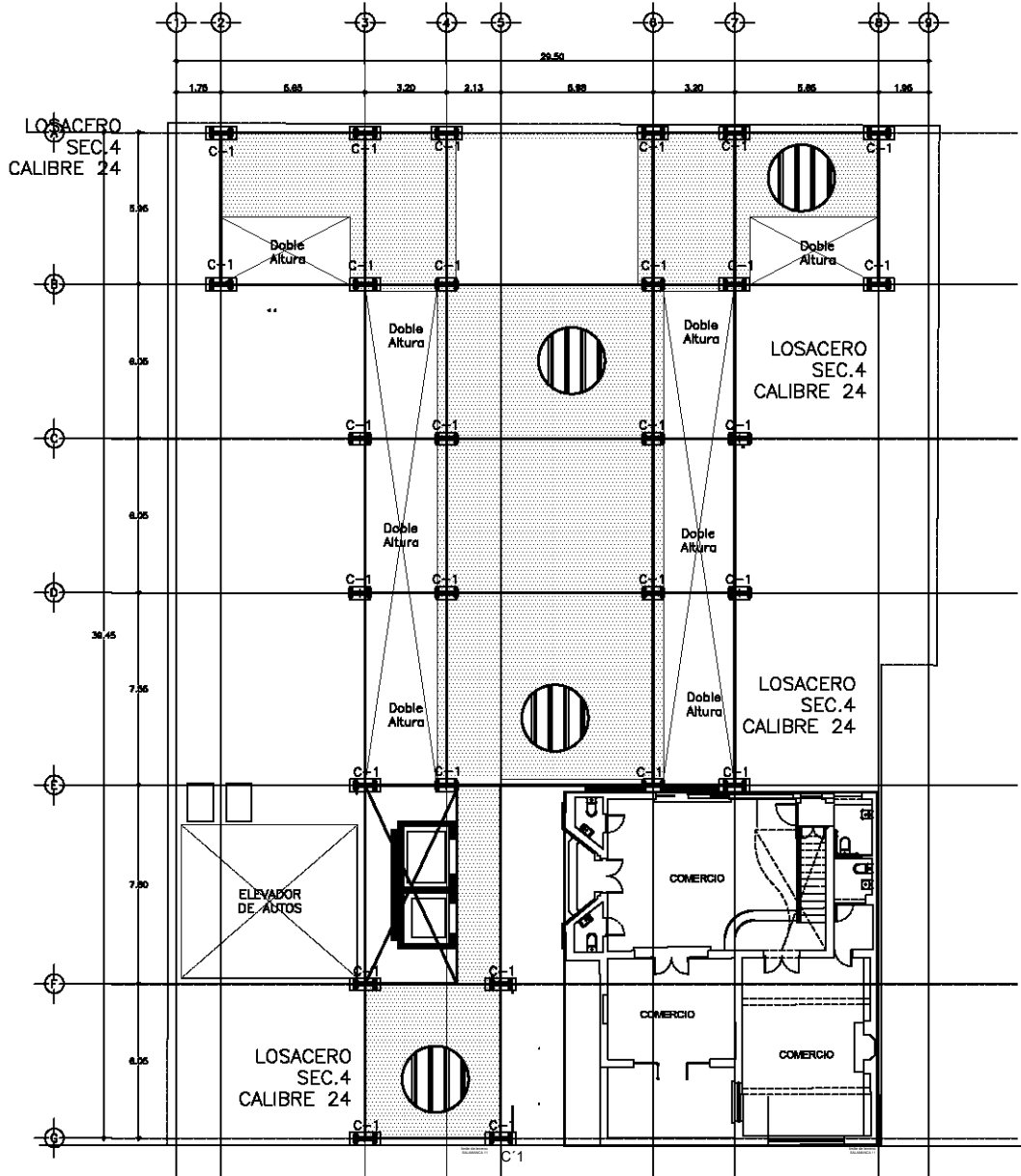
Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

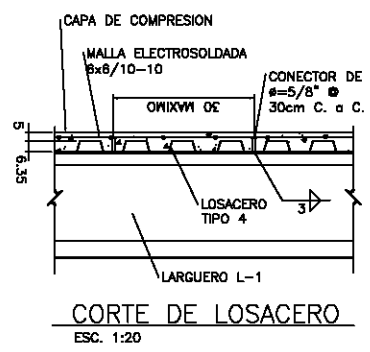
J. Alfonso Hernández Martínez Arq. Emmaus Gándara C.
A.S. Arquitecto C.R.A.

LOSA DE ENTREPISO TIPO DE NIVEL 1, 3, 5, 7, 8, 11, 13, 15, 17, 19

EST-04



ISOMETRICO DE LOSACERO
ESC. 1:25



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

Tabla de Áreas Generales de Proyecto:

Superficie total del proyecto:	1162.50 m ²
Superficie de desplante:	655.41 m ² (56%)
Superficie de área Brn:	467.03 m ² (40%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas:	2977.64 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas:	7440 m ²



SALAMANCA 11

PROYECTO	Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte
CLIENTE	SAJSA
PROYECTANTE	Arq. Enrique Gándara C. A.S. - Lic. 1056/03
PROYECTANTE	Arq. Alfonso Hernández Martínez
PROYECTANTE	Arq. Jesús Alfonso Hernández Martínez

SALAMANCA 11

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

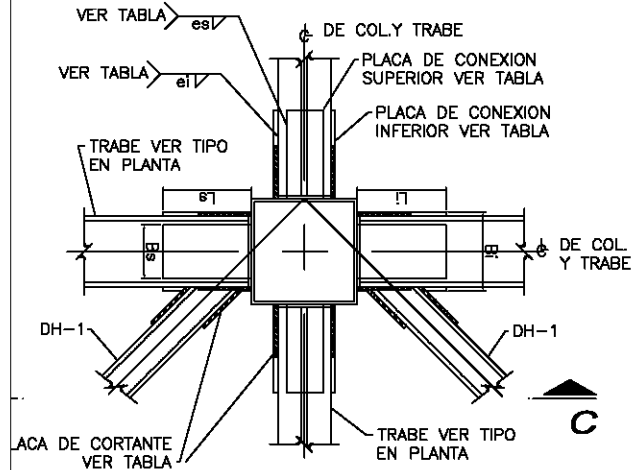
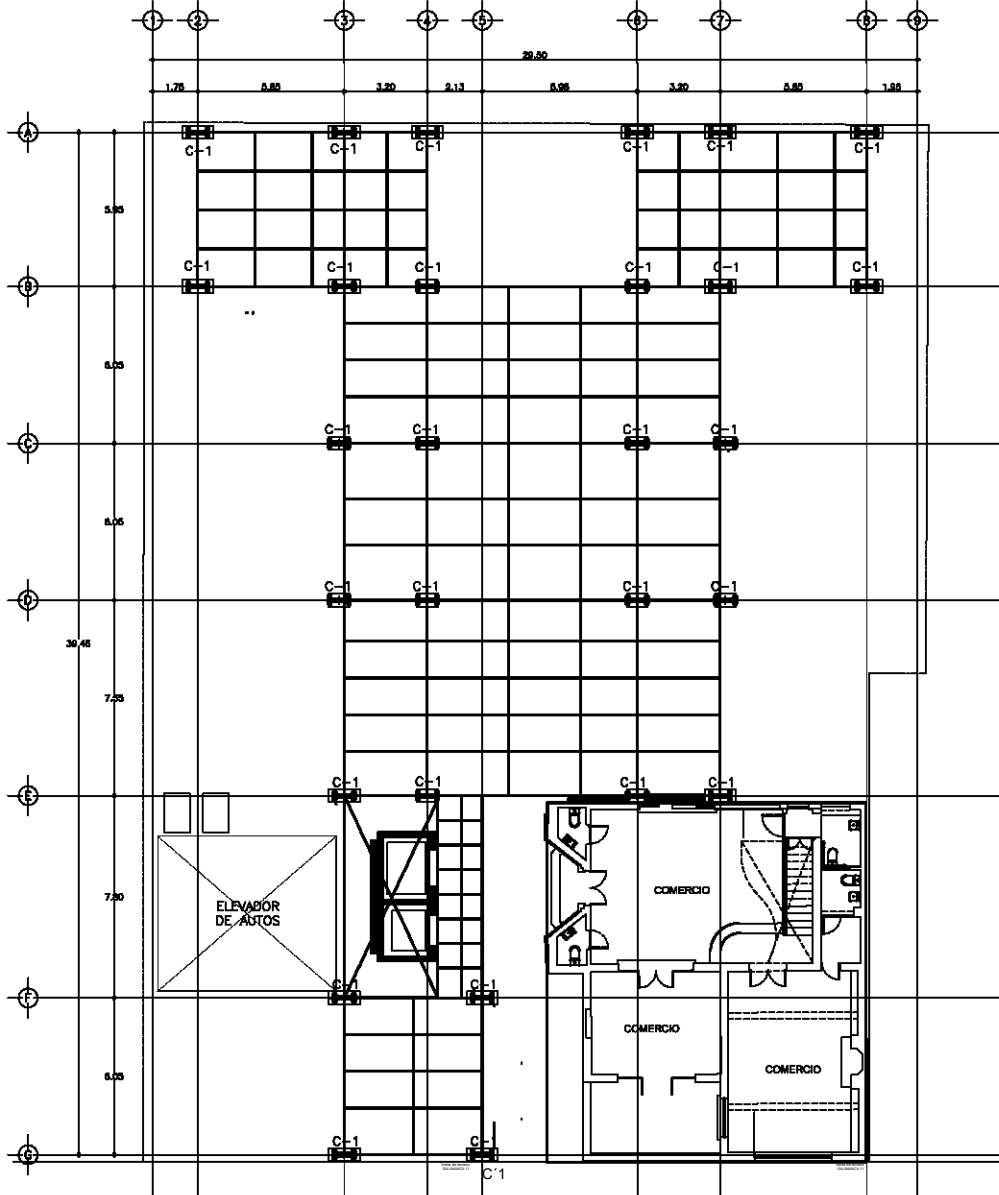
Arq. Alfonso Hernández Martínez

Arq. Enrique Gándara C. A.S. - Lic. 1056/03

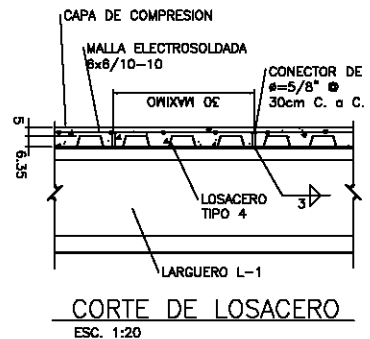
PROYECTO	LOS DE ENTREPISO TIPO DE NIVEL 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
ESTADO	EST-05

LOS DE ENTREPISO TIPO DE NIVEL 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20

EST-05



DETALLE DE CONEXION DE CONTRAVIENTOS DH-1 A COL.
ESC 1:25



CORTE DE LOSACERO
ESC. 1:20



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
Superficie total del predio: 1162.50 m²
Superficie de desplante: 655.41 m² (56%)
Superficie de área Brn: 467.03 m² (40%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 2977.64 m²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

FECHA	DESCRIPCION	ELABORADO	REVISADO

SALAMANCA 11

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez Arq. Emmaus Gándara C.
A.G. Lic. 106065858

MONTENES DE REFUERZO PARA LOSACERO DE ENTREPISO



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan



Tabla de Áreas Generales de Proyecto:

Superficie total del proyecto:	1162.50 m ²
Superficie de desplante:	655.41 m ² (56%)
Superficie de área Bruta:	467.03 m ² (40%)
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas:	297.64 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas:	748.02 m ²



SALAMANCA 11

PROYECTO	EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS TIPO LOFT EN LA COLONIA ROMA NORTE
CLIENTE	INSTITUTO SALAMANCA
PROYECTISTA	ALFONSO HERNANDEZ MARTINEZ
PROYECTO	ESTRUCTURA
FECHA	2018
ESCALA	1:20

SALAMANCA 11

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

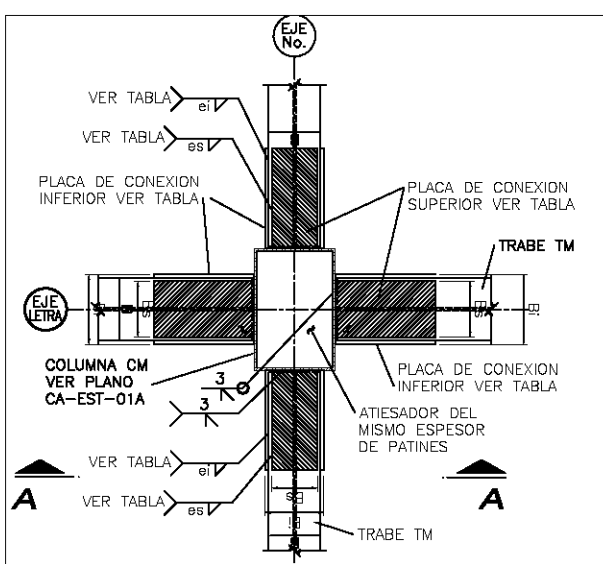
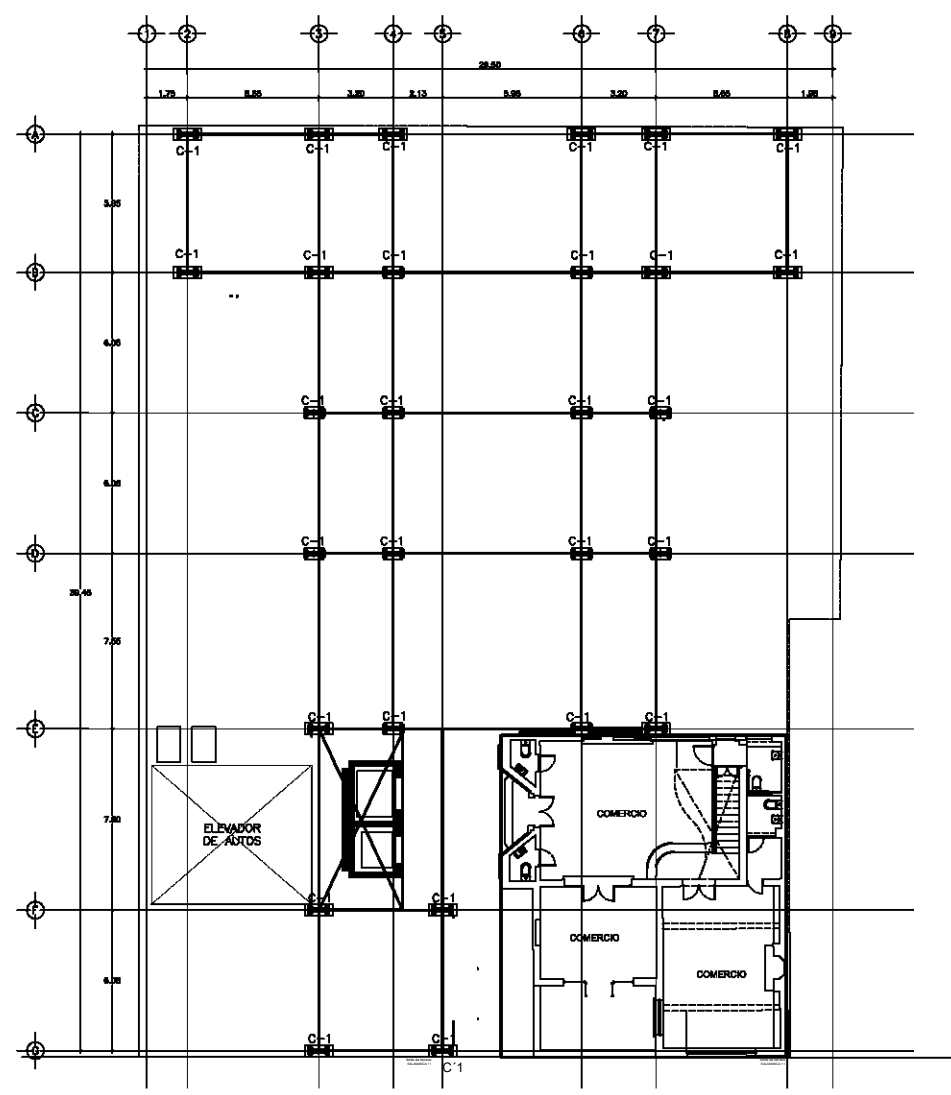
Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

Prof. Enrique Cisneros C. / Arq. L. Fernando Soto Aulia

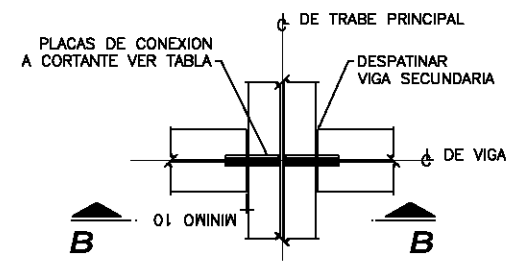
PROYECTO	PROPUESTA DE CEBRADO DE COLUMNAS
FECHA	2018
ESCALA	1:20

PROPUESTA DE CEBRADO DE COLUMNAS

EST-07

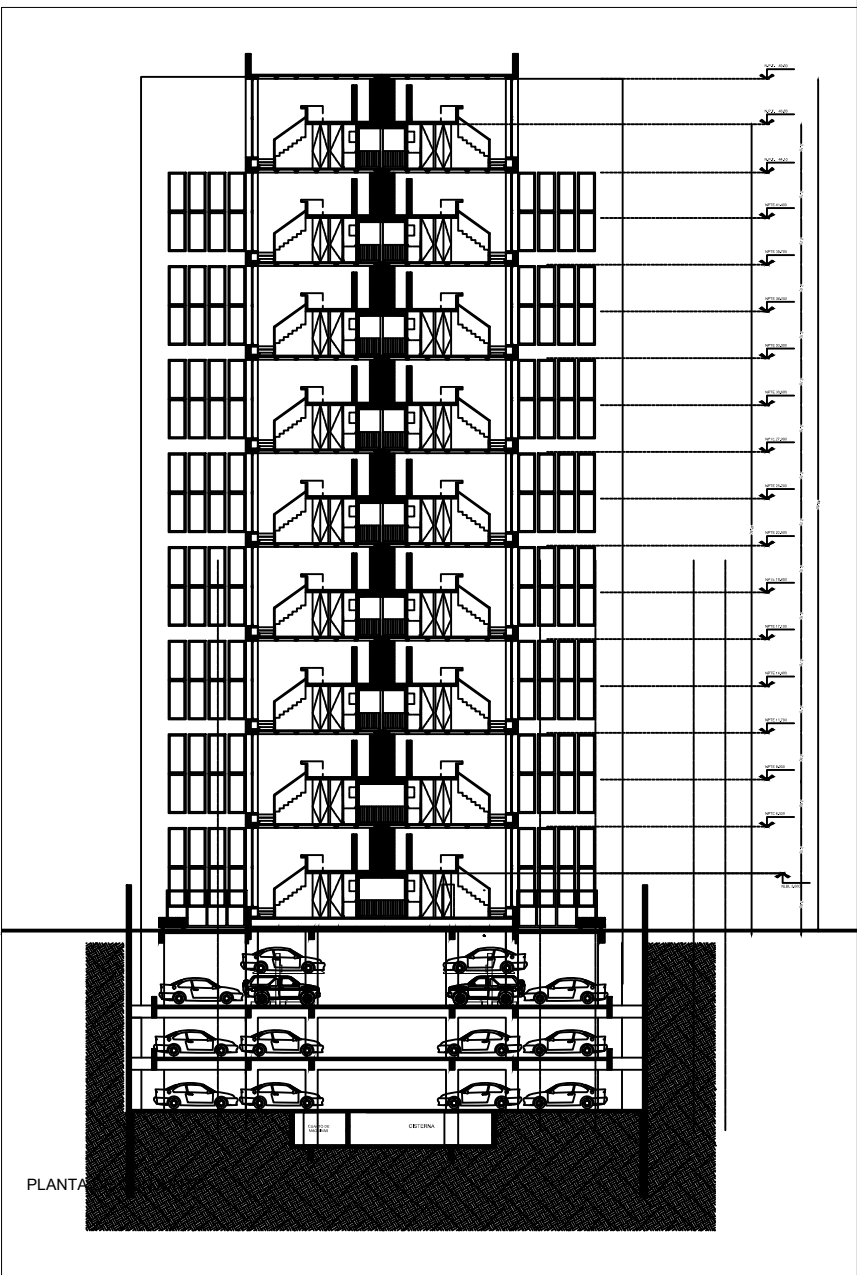
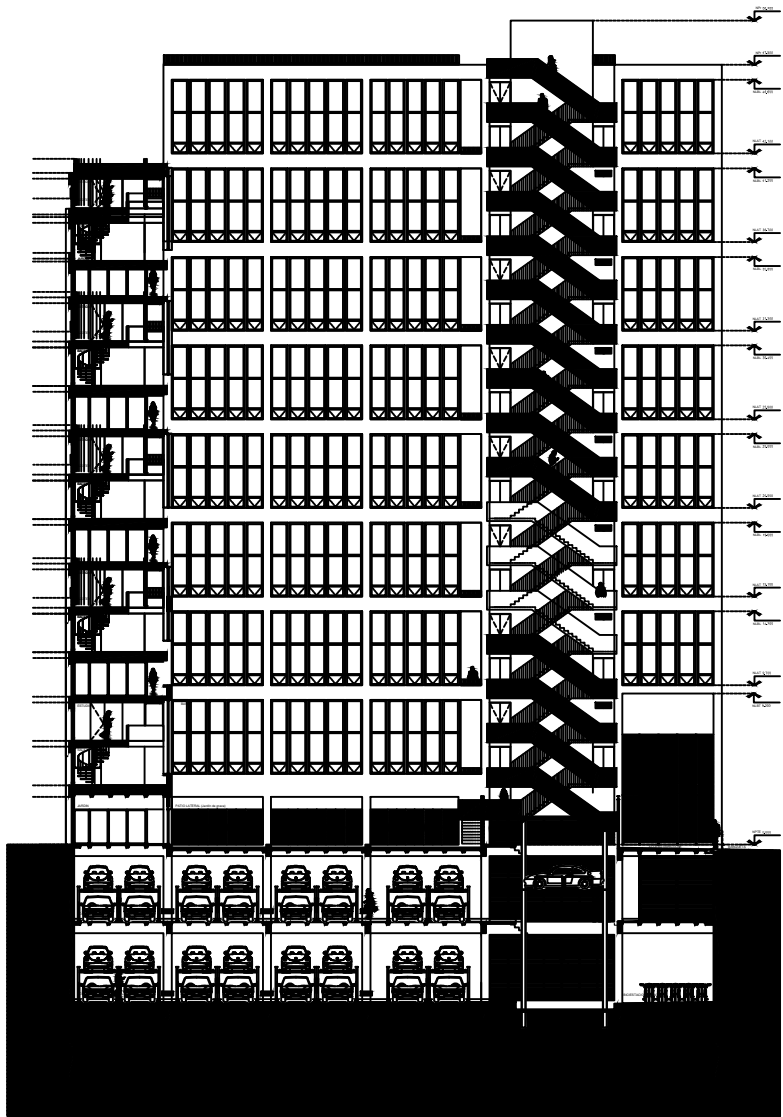


DETALLE DE CONEXION TIPO A COL.
ESC.1:20



DETALLE DE CONEXION EN TRABES SECUNDARIAS
ESC.1:20

CEBRADO DE COLUMNAS DE ACERO REFORZADAS DE CONCRETO



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

- Superficie total del predio: 1162.50 m²
- Superficie de desplante: 655.41 m² (56%)
- Superficie de área bruta: 467.03 m² (40%)
- Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
- Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

PROYECTO	PROYECTISTA	PROYECTADO

SALAMANCA 11
E-2 y 2000001 SALAMANCA 11 SOCIEDAD ANONIMA
SALAMANCA 11 SOCIEDAD ANONIMA
C.P. 47100

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesa Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez Arq. Enrique González C.
Arq. L. Fernando Sola Aulá

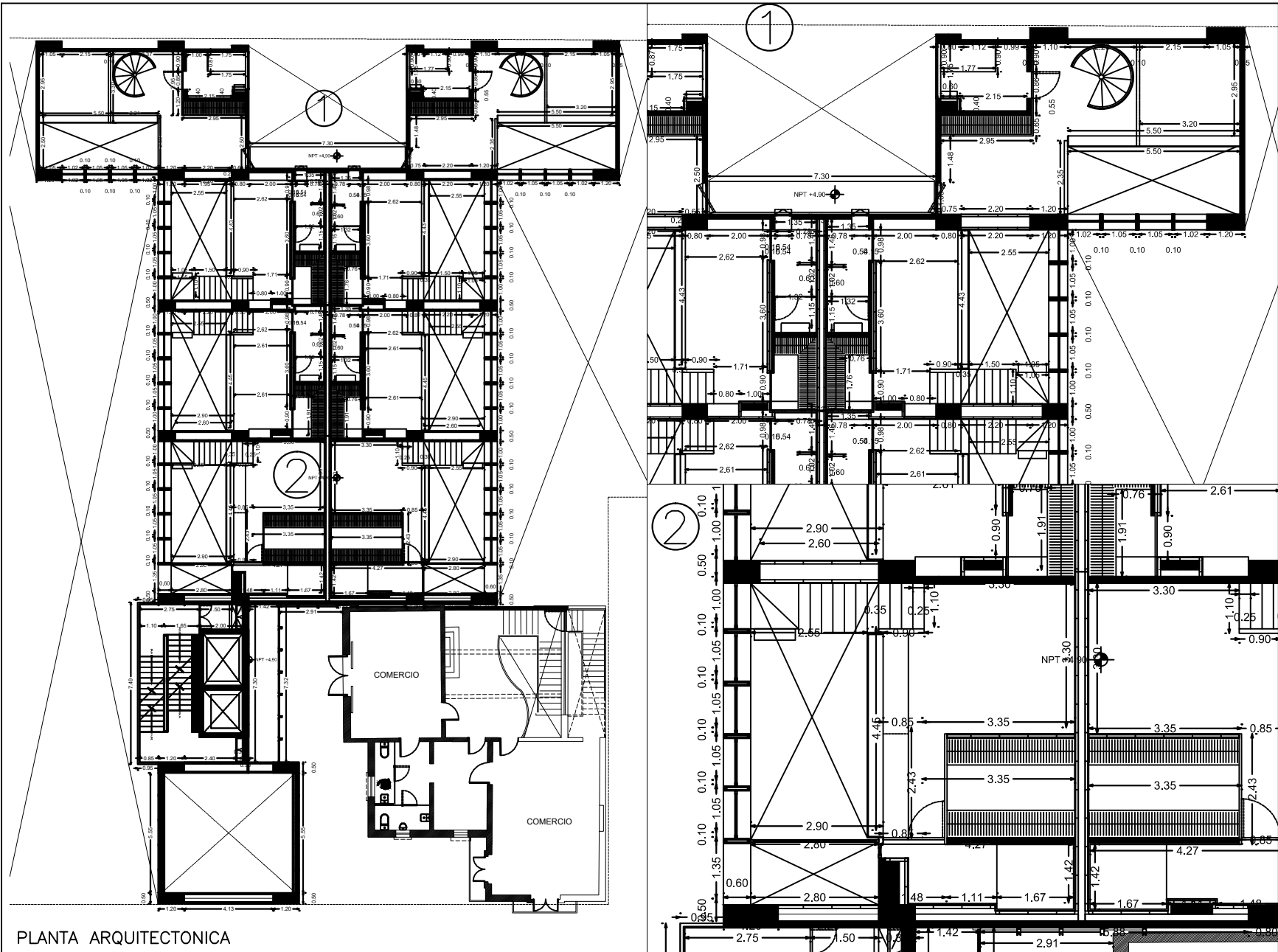


CORTES ESQUEMATICOS
ESTRUC.

ES-06

Planos de Albañilería

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.



PLANTA ARQUITECTONICA

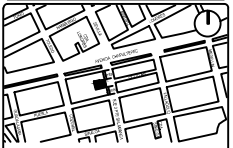


Seminario de Titulación I
Taller Luis Barragan

PROYECTO	
CLIENTE	
FECHA	
ESTADO	

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

- Superficie total del predio: 1162.50 m²
- Superficie de desarrollo: 655.41 m² (56%)
- Superficie de área Bruta: 467.03 m² (40%)
- Superficie de construcción bajo nivel de banquetas: 297.64 m²
- Superficie de construcción sobre nivel de banquetas: 740.02 m²



SALAMANCA 11

PROYECTO	
CLIENTE	
FECHA	
ESTADO	

SALAMANCA 11

PROYECTO: Edificio de departamentos tipo Loft en la colonia Roma Norte

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

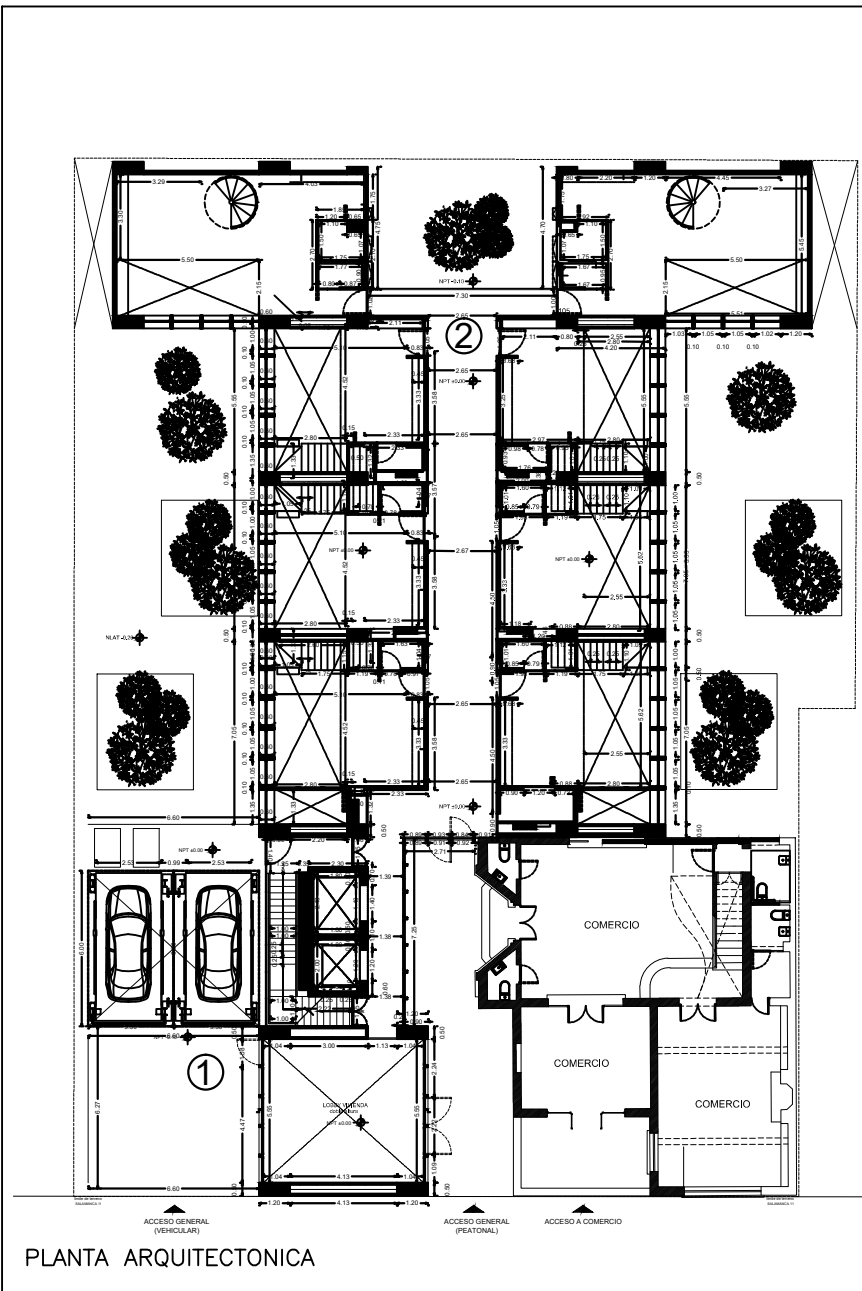
Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez Arq. Emmaus Gándara C. A.A. Licenciado en Arquitectura



PROPUESTA DE ALBAÑERIAS
PLANTA NIVEL 2 LOFT

ALB-03



PLANTA ARQUITECTONICA

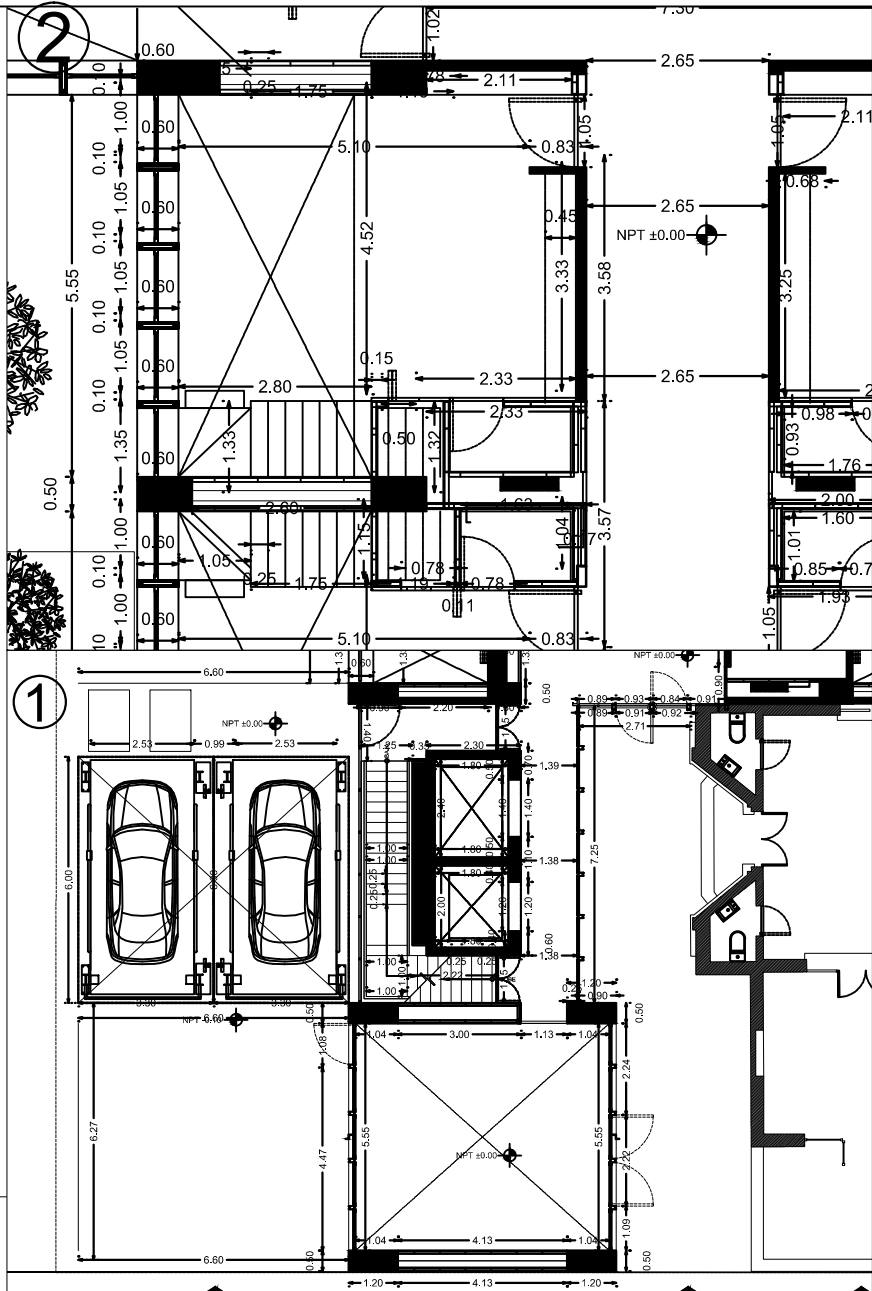


TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

Superficie total del predio:	1162.50 m ²
Superficie de desarrollo:	655.41 m ² (56%)
Superficie de área libre:	487.03 m ² (42%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta:	2977.64 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta:	7440 m ²



SALAMANCA 11

PROYECTO	PROYECTISTA	PROYECTADO
Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte	J. Alfonso Hernández Martínez	

SALAMANCA 11

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez

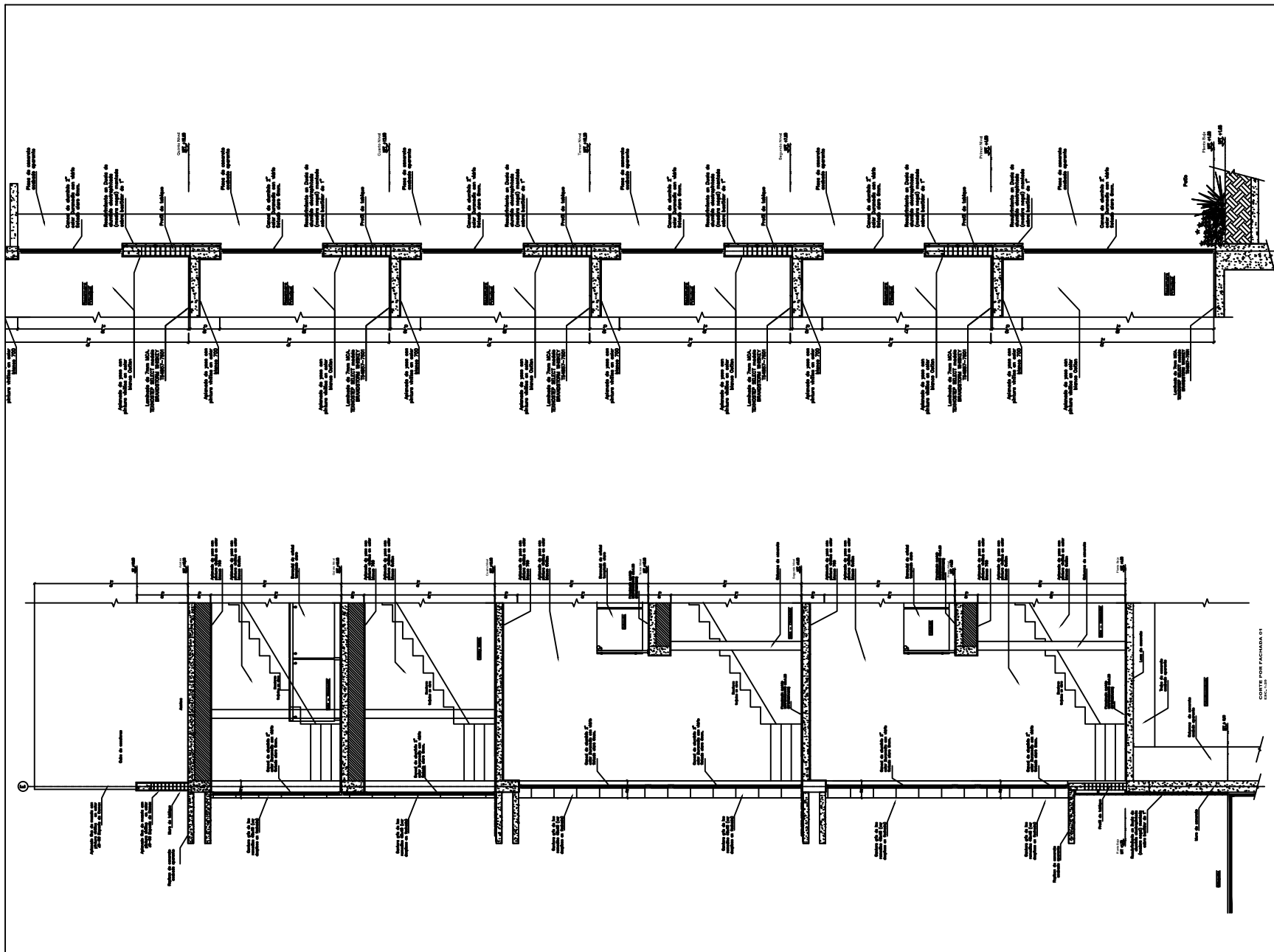
PROYECTO	PROYECTISTA	PROYECTADO
Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte	J. Alfonso Hernández Martínez	

PROPUESTA DE ALBANILERIAS PLANTA BAJA

ALB 01

Planos de Corte x Fachada

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

PROYECTO: SALAMANCA 11
 ALUMNO: J. ALFONSO HERNANDEZ MARTINEZ
 TITULO: Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROYECTO: SALAMANCA 11
 ALUMNO: J. ALFONSO HERNANDEZ MARTINEZ
 TITULO: Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

SALAMANCA 11
 Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez
 J. Alfonso Hernández Martínez / Tit. Enrique González C. / Arq. L. Fernando Solís Ariza

PROYECTO: SALAMANCA 11
 ALUMNO: J. ALFONSO HERNANDEZ MARTINEZ
 TITULO: Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROYECTO: SALAMANCA 11
 ALUMNO: J. ALFONSO HERNANDEZ MARTINEZ
 TITULO: Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROYECTO: SALAMANCA 11
 ALUMNO: J. ALFONSO HERNANDEZ MARTINEZ
 TITULO: Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

PROYECTO: SALAMANCA 11
 ALUMNO: J. ALFONSO HERNANDEZ MARTINEZ
 TITULO: Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

CORTE X FACHADA ACABADOS

CXF - 01

Planos de Acabados

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

SALAMANCA 11

PROYECTO: Edificio de departamentos tipo loft en la colonia Roma Norte
ESTADÍSTICA GENERAL DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA

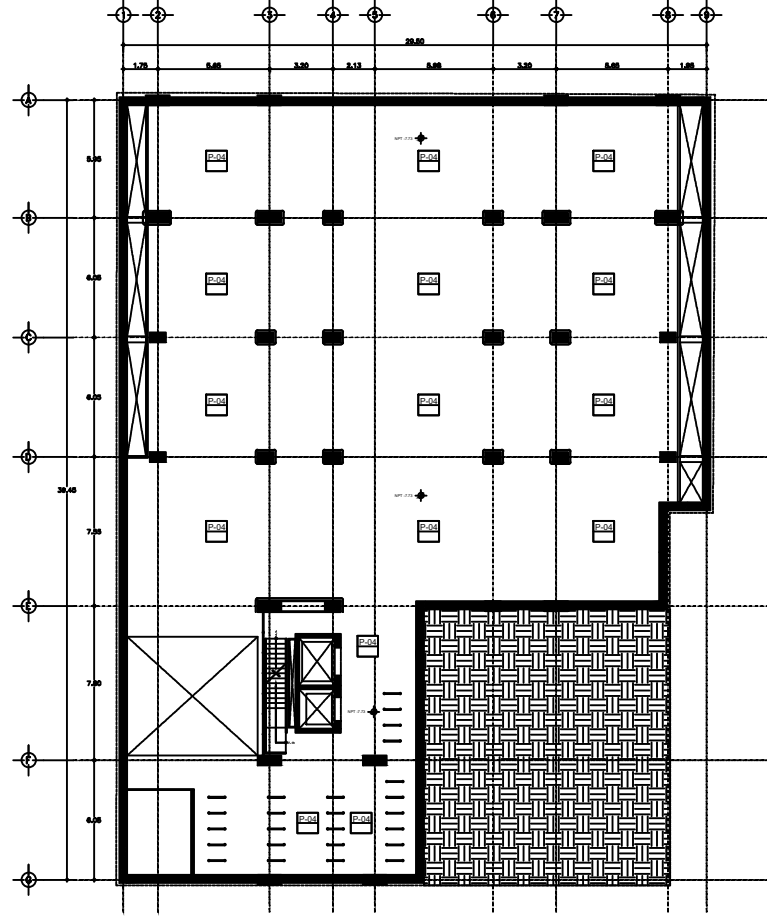
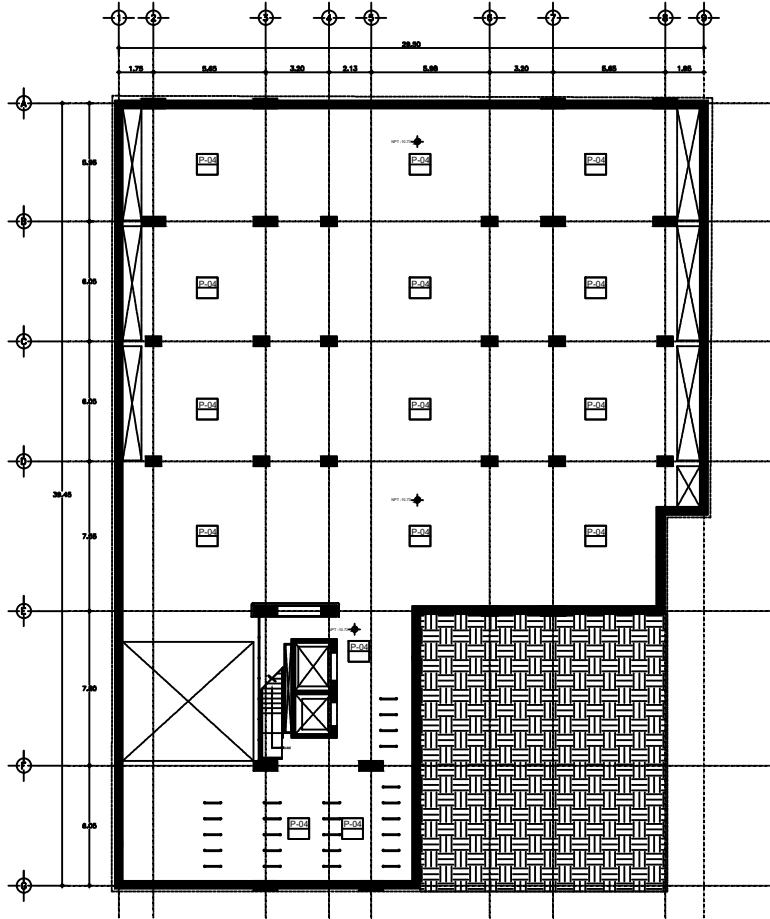
Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez / Ing. Enrique González C. / Arq. L. Fernando Solís Ariza

PLANTA ARQUITECTÓNICA
ACABADOS

SOTANOS ACB-01



SIMBOLOGIA	
①	Plafones
◊-M-	Muros
P-Z	Pisos y zoclos
●	Cambio de material en plafón
■	Cambio de material en piso
◊	Cambio de material en muros
—	Inicio de despiece

TABLA DE ACABADOS	
M-	MUROS
M-01	Yeso a regla y a plomo para recibir pintura vinilica color Blanco Oston
M-02	Aplamado de mezzia fino para recibir pintura vinilica color Blanco Oston
M-03	Cantera Luxor 60x40 entrecalle biselada @80 cm.
M-04	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color beige
M-05	Concreto Aparente
M-06	Duella de Madera de Teka /CUMARU O IPE para exteriores con tratamiento de aceite
M-07	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color crema
M-08	Pintura de esmalte en color café oscuro anodizado.
M-09	Concreto entablado aparente
M-10	Aplamado de mezzia con pintura vinilica color Especial mca Comex
M-11	Recubrimiento de Cuarzita

TABLA DE ACABADOS	
P-	PISOS
P-01	Porcelanato 60x60 color beige
P-02	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color beige
P-03	Piso Laminado
P-04	Firme de concreto pulido
P-05	Madera de Teka /CUMARU O IPE para exteriores con tratamiento de aceite
P-06	Granito segun muestra
P-07	Cantera gris de los Remedios 60x40x2cm
P-08	Concreto estriado
P-09	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color crema
P-10	Pasto natural
P-11	Recinto negro

TABLA DE ACABADOS	
①	PLAFONES
1	Aplamado de yeso acabado con pintura vinilica color blanco 700
2	Aplamado de mezzia fino con pintura vilca color blanco 700 mca. Comex
3	Plafón de tablaroca acabado con pintura vinilica color blanco
4	Plafón de tablaroca wetrok acabado con pintura vinilica color blanco
5	Losa de concreto aparente



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

SALAMANCA 11

PROYECTO: E-1 (SALAMANCA) SALAMANCA 11 (OCCUPA 5000 M²)
UBICACION: GUATEMALA
REVISION: 01/2018

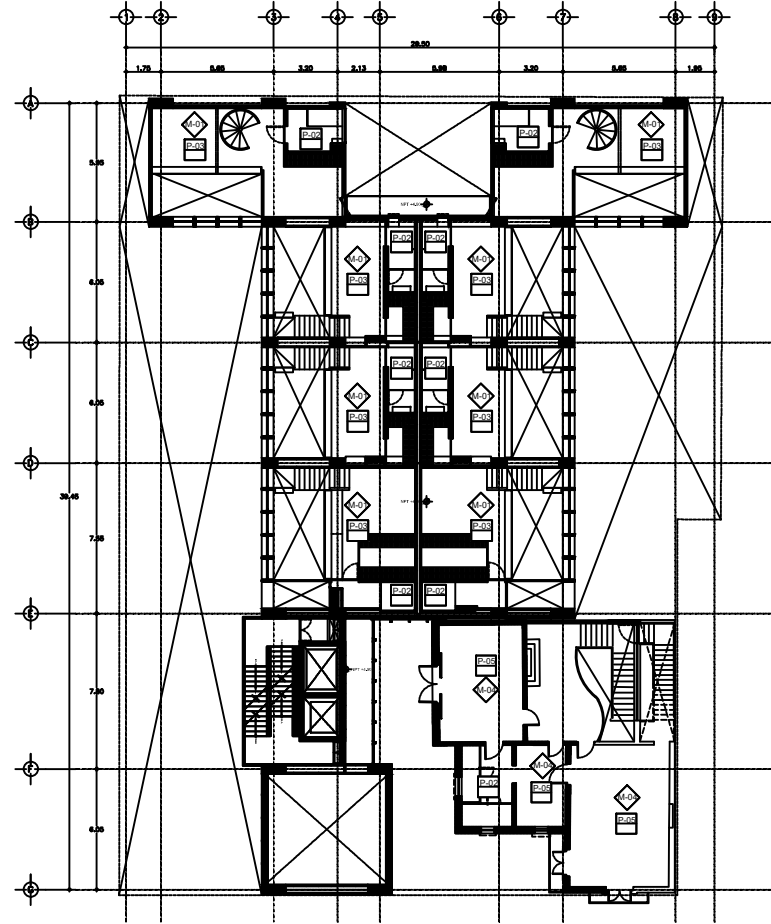
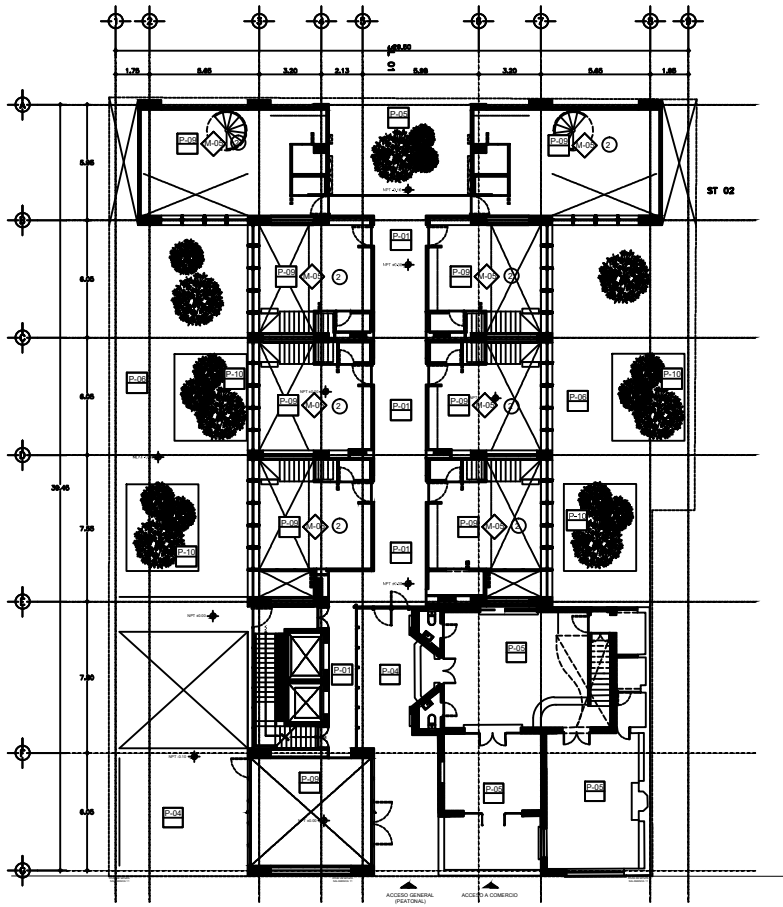
Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez Arq. Enrique Gándara C. Arq. Francisco José Díaz

PLANOS DE ACABADOS
PLANTA BAJA

AC- 01



SIMBOLOGIA	
①	Plafones
M-	Muros
P- Z	Pisos y zoclos
●	Cambio de material en plafon
■	Cambio de material en piso
▲	Cambio de material en muros
—	Inicio de despiece

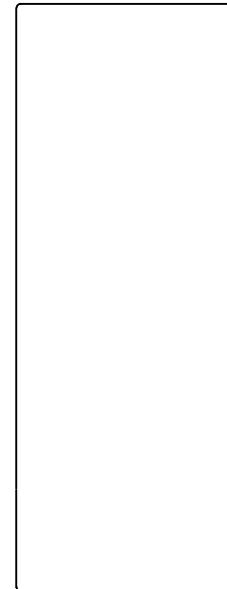
TABLA DE ACABADOS	
M	MUROS
M-01	Yeso a regla y a plomo para recibir pintura vinilica color Blanco Oston
M-02	Aplanado de mezcla fino para recibir pintura vinilica color Blanco Oston
M-03	Cantera Luxor 60x40 entrecalle biselada @80 cm.
M-04	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color beige
M-05	Concreto Aparente
M-06	Duela de Madera de Teka /CUMARÚ O IPE para exteriores con tratamiento de aceite
M-07	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color crema
M-08	Pintura de esmalte en color café oscuro anodizado.
M-09	Concreto entablado aparente
M-10	Aplanado de mezcla con pintura vinilica color Especial mca Comex
M-11	Recubrimiento de Cuarzita

TABLA DE ACABADOS	
P	PISOS
P-01	Porcelanato 60x60 color beige
P-02	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color beige
P-03	Piso Laminado
P-04	Firme de concreto pulido
P-05	Madera de Teka /CUMARÚ O IPE para exteriores con tratamiento de aceite
P-06	Granito segun muestra
P-07	Cantera gris de los Remedios 60x40x2cm
P-08	Concreto estrado
P-09	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color crema
P-10	Piasto natural
P-11	Recinto negro

TABLA DE ACABADOS	
PLAFONES	
1	Aplanado de yeso acabado con pintura vinilica color blanco 700
2	Aplanado de mezcla fino con pintura vilica color blanco 700 mca. Comex
3	Plafon de tablaroca acabado con pintura vinilica color blanco
4	Plafon de tablaroca vetrik acabado con pintura vinilica color blanco.
5	Losa de concreto aparente



Seminario de Titulación I
Taller Luis Barragan



SALAMANCA 11

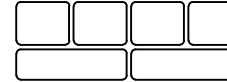
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

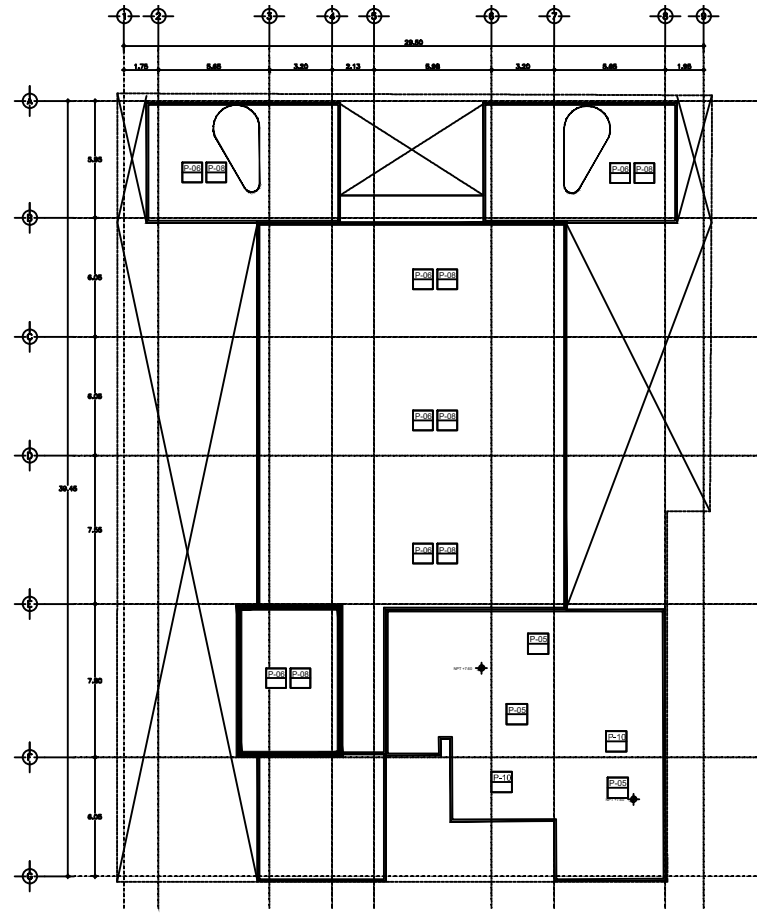
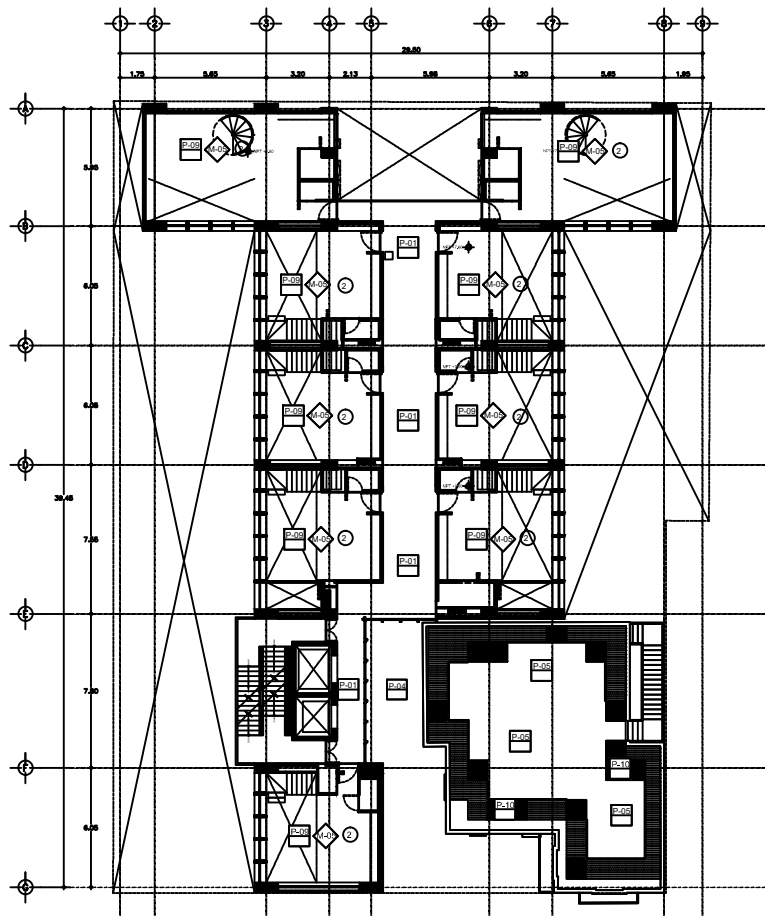
J. Alfonso Hernández Martínez

Prof. Enrique Cisneros C.
Arq. L. Fernando Soto Aulia



PLANTA ARQUITECTÓNICA TIPO
NIVEL 3 Y AZÓTEA

S11-ARQ-03



SIMBOLOGIA	
1	Plafones
M	Muros
P Z	Pisos y zoclos
⬤	Cambio de material en plafón
■	Cambio de material en piso
⬤	Cambio de material en muros
—	Inicio de despiece

TABLA DE ACABADOS	
M	MUROS
M-01	Yeso a regla y a plomo para recibir pintura vinilica color Blanco Oston
M-02	Aplanado de mezcla fina para recibir pintura vinilica color Blanco Oston
M-03	Cantera Luxor 60x40 entrecalle biselada @80 cm.
M-04	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color beige
M-05	Concreto Aparente
M-06	Duela de Madera de Teka /CUMARU O IPE para exteriores con tratamiento de aceite
M-07	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color crema
M-08	Pintura de esmalte en color café oscuro anodizado.
M-09	Concreto entablado aparente
M-10	Aplanado de mezcla con pintura vinilica color Especia mca Comex
M-11	Recubrimiento de Cuarzita

TABLA DE ACABADOS	
P	PISOS
P-01	Porcelanato 60x60 color beige
P-02	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color beige
P-03	Piso Laminado
P-04	Firme de concreto pulido
P-05	Madera de Teka /CUMARU O IPE para exteriores con tratamiento de aceite
P-06	Granito segun muestra
P-07	Cantera gris de los Remedios 60x40x2cm
P-08	Concreto estriado
P-09	Porcelánico marca Recubre serie Damasco color crema
P-10	Pasto natural
P-11	Recinto negro

TABLA DE ACABADOS	
1	PLAFONES
1	Aplanado de yeso acabado con pintura vinilica color blanco 700
2	Aplanado de mezcla fina con pintura vilica color blanco 700 mca. Comex
3	Plafon de tablaroca acabado con pintura vinilica color blanco
4	Plafon de tablaroca wetrok acabado con pintura vinilica color blanco
5	Losa de concreto aparente

Planos Instalación Sanitaria

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:
Superficie total del predio: 1162.50 m²
Superficie de desplante: 655.41 m² (56%)
Superficie de área base: 457.03 m² (40%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 2977.64 m²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

PROYECTO	Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte
PROYECTANTE	Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez
PROFESOR	Dr. Enrique Cisneros C. / Arq. L. Fernando Soto Aza
FECHA	
ESTADO	
PROYECTO	
PROYECTANTE	
PROFESOR	
FECHA	
ESTADO	

SALAMANCA 11

Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

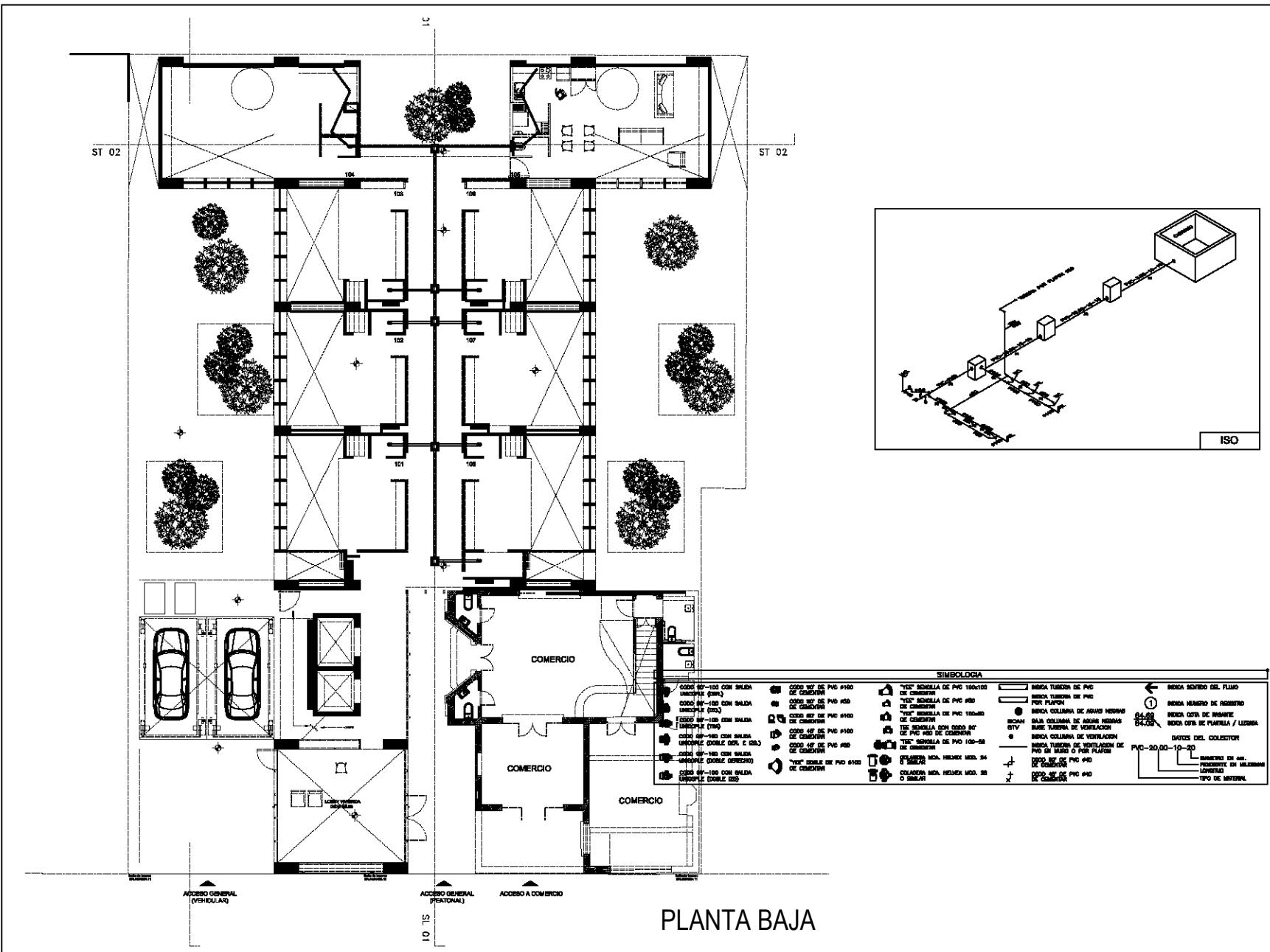
Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

Dr. Enrique Cisneros C. / Arq. L. Fernando Soto Aza

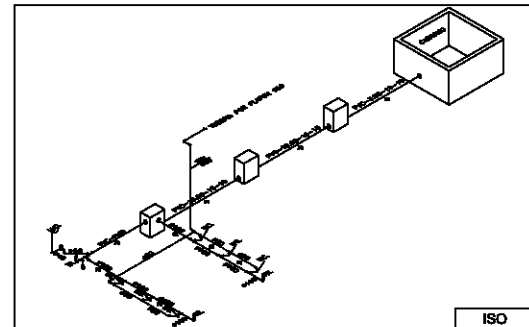
PROYECTO	
PROYECTANTE	
PROFESOR	
FECHA	
ESTADO	
PROYECTO	
PROYECTANTE	
PROFESOR	
FECHA	
ESTADO	

PROPUESTA
INSTALACIÓN SANITARIA

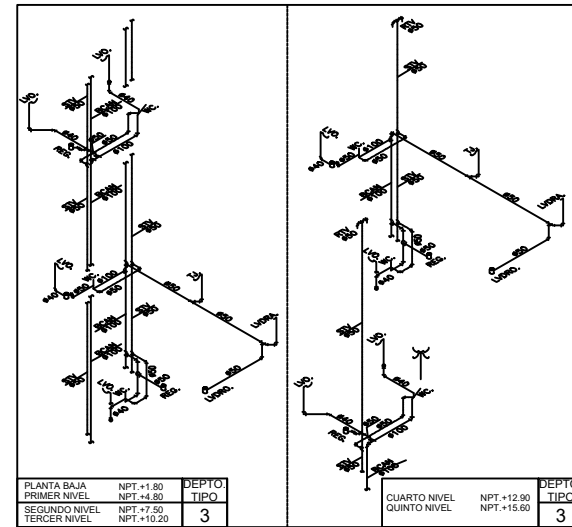
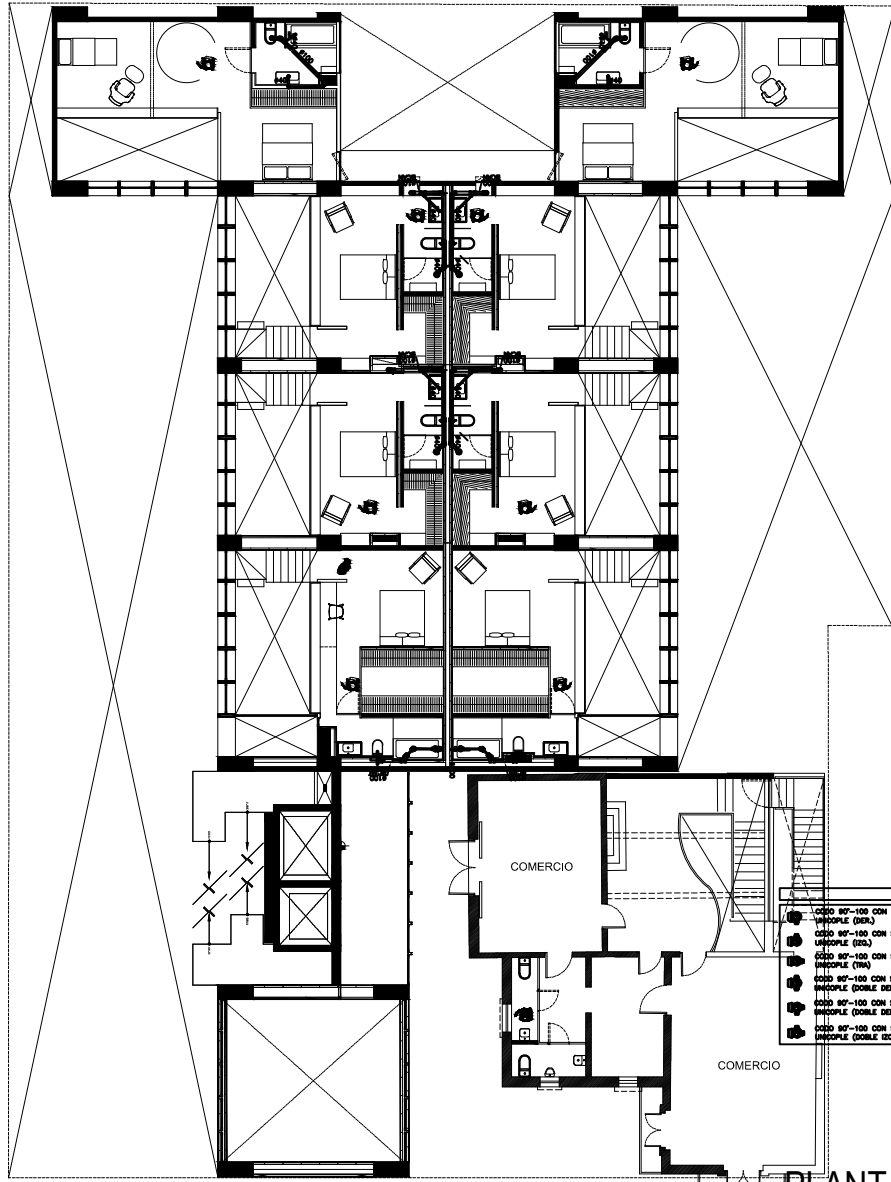
IS - 01



PLANTA BAJA



ISO




PLANTA BAJA	NPT.+1.80	DEPTO
PRIMER NIVEL	NPT.+4.80	TIPO
SEGUNDO NIVEL	NPT.+7.50	
TERCER NIVEL	NPT.+10.20	3

CUARTO NIVEL	NPT.+12.90	DEPTO
QUINTO NIVEL	NPT.+15.60	TIPO
		3

SIMBOLOGIA			
<ul style="list-style-type: none"> COUDO 90°-100 CON SALIDA (DOP.) COUDO 90°-100 CON SALIDA (DOP.) (DOP.) COUDO 90°-100 CON SALIDA (DOP.) (DOP.) COUDO 90°-100 CON SALIDA (DOP.) (DOP.) COUDO 90°-100 CON SALIDA (DOP.) (DOP.) COUDO 90°-100 CON SALIDA (DOP.) (DOP.) COUDO 90°-100 CON SALIDA (DOP.) (DOP.) 	<ul style="list-style-type: none"> COUDO 90° DE PVC #100 DE CEMENTO COUDO 90° DE PVC #80 DE CEMENTO COUDO 90° DE PVC #100 DE CEMENTO COUDO 45° DE PVC #100 DE CEMENTO COUDO 45° DE PVC #80 DE CEMENTO *M* DOBLE DE PVC #100 DE CEMENTO 	<ul style="list-style-type: none"> *M* BENCILLA DE PVC 100/100 DE CEMENTO *M* BENCILLA DE PVC 80 DE CEMENTO *M* BENCILLA DE PVC 100/50 DE CEMENTO *M* BENCILLA CON COUDO 90° DE PVC #80 DE CEMENTO *M* BENCILLA DE PVC 100-50 DE CEMENTO COLADERA MCA. HEMEX MOD. 24 O SIMILAR COLADERA MCA. HEMEX MOD. 25 O SIMILAR 	<ul style="list-style-type: none"> INDICA TUBERIA DE PVC INDICA TUBERIA DE PVC POR PLAFON INDICA COLUMNA DE AGUAS NEGRAS BAGA COLUMNA DE AGUAS NEGRAS SUBE TUBERIA DE VENTILACION INDICA COLUMNA DE VENTILACION INDICA TUBERIA DE VENTILACION DE PVC EN SIRO O POR PLAFON COUDO 90° DE PVC #40 DE CEMENTO COUDO 45° DE PVC #40 DE CEMENTO INDICA REDIDO DEL PLAFON INDICA MAMERO DE REGISTRO INDICA COTA DE PASANTE INDICA COTA DE PAVILLO / LLEADA BCAN STV INDICA COLUMNA DE VENTILACION INDICA TUBERIA DE VENTILACION DE PVC EN SIRO O POR PLAFON INDICA DIAMETRO EN cm. PERPENDICITE EN MLTIPLAS —LONGITUD TIPO DE MATERIAL.


PLANTA TIPO



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

- Superficie total del proyecto: 1162.20 m²
- Superficie de ocupación: 656.47 m² (56%)
- Superficie de área libre: 467.03 m² (40%)
- Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977.64 m²
- Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

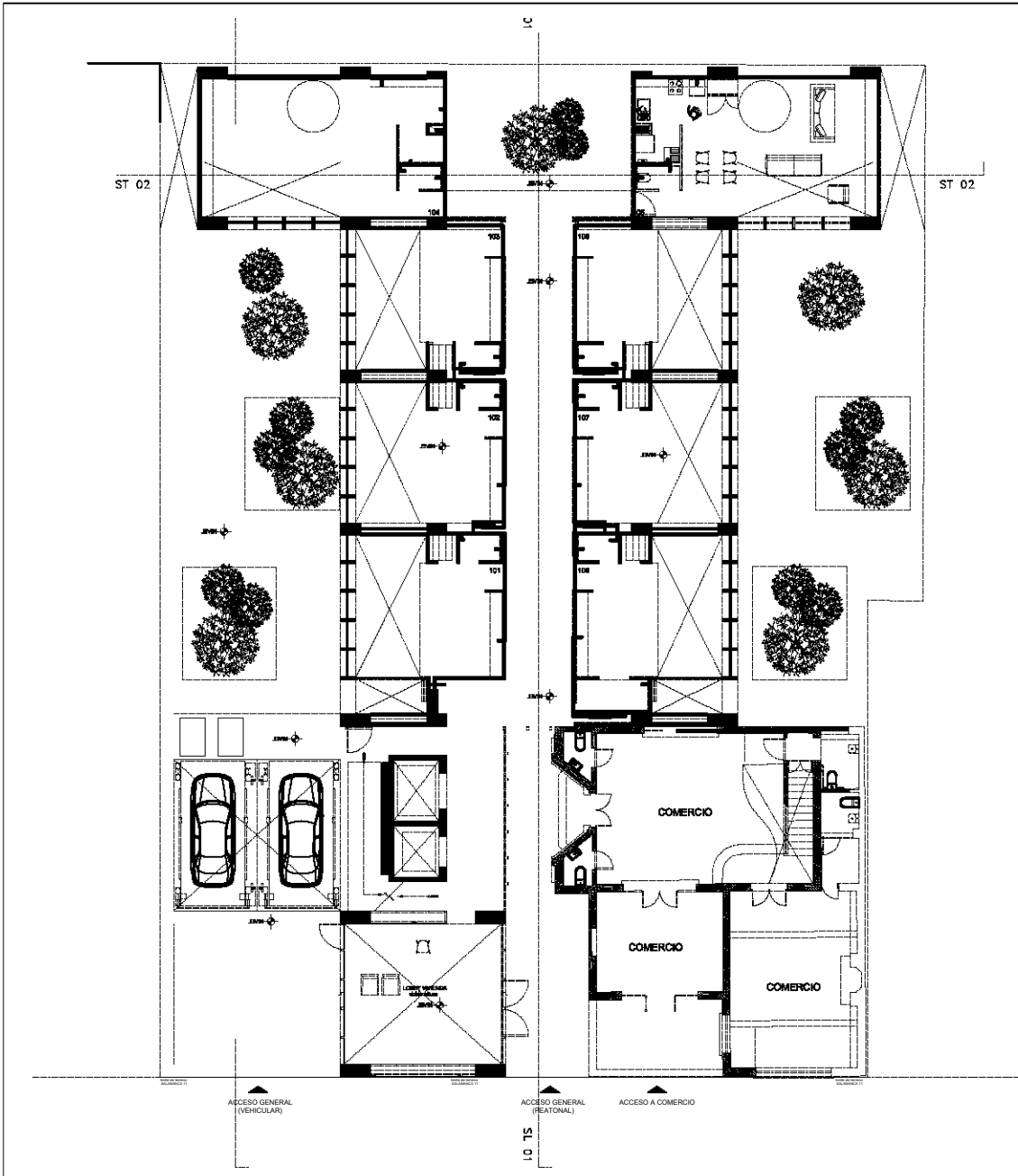
SALAMANCA 11	
Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte	
Alumno: Jessica Alfonso Hernández Martínez	
Profesor: J. Alfonso Hernández Martínez	Asesor: Arq. Enrique González C. / Arq. L. Francisco Saldaña B.

PROPUESTA INSTALACIÓN SANITARIA

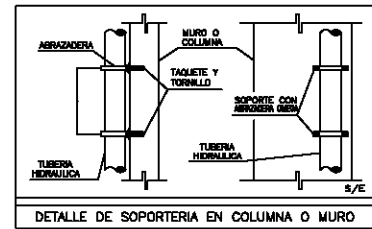
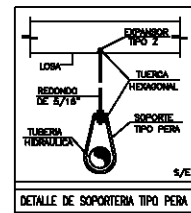
IS- 02

Planos Instalación Hidráulica

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.



Ø x L - Ø PVC-CTS	Ø EQUIVALENTE
13mm	25mm
16mm	25mm
20mm	32mm
25mm	40mm
32mm	50mm
40mm	63mm
50mm	75mm
75mm	90mm



SIMBOLOGIA	
	TUBERIA DE ALIMENTACION EN PVC-HID CED. 40
	TUBERIA POR PLAFÓN
	CODO QUE SUBE
	CODO QUE BAJA
	TEE QUE SUBE
	CONEXION TEE
	CODO 90°
	FLOTADOR
	VALVULA DE COMPUERTA
$L=11.06m$	DISTANCIA DE TUBERIA
$\phi 19$	DIAMETRO DE TUBERIA
SCAF	SUBE COLUMNA DE AGUA FRIA
BCAF	BAJA COLUMNA DE AGUA FRIA



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

- Superficie total del proyecto: 1162.50 m²
- Superficie de desarrollo: 656.47 m² (56%)
- Superficie de área libre: 407.03 m² (40%)
- Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 297.64 m²
- Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²



SALAMANCA 11

PROYECTO	FECHA	DESCRIPCION

SALAMANCA 11

SE PROYECTO EN ASISTENCIA TECNICA POR PARTE DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION Y DESARROLLO TECNICO

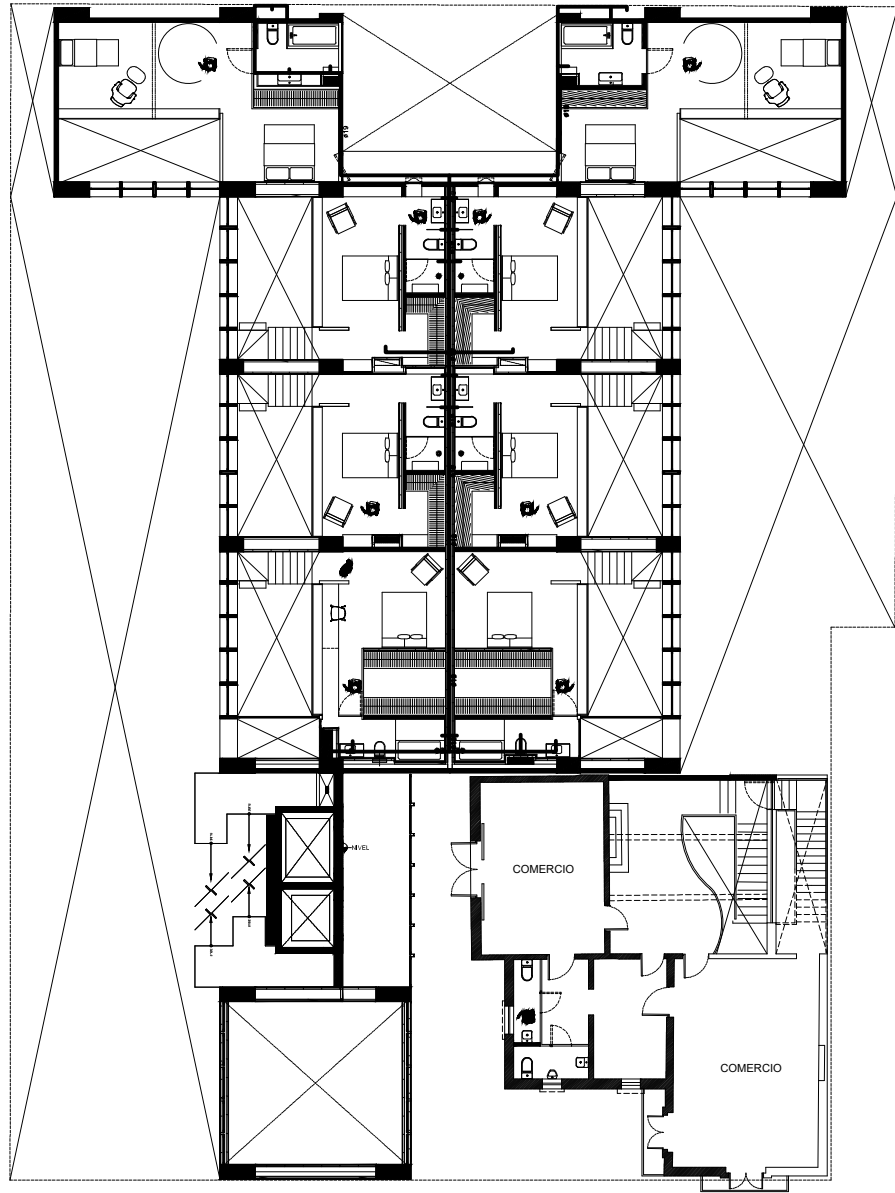
Edificio de Departamentos Tipo Loft en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

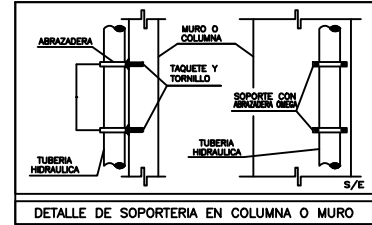
J. Alfonso Hernández Martínez M. Enrique Godara C. Aca. L. Fernando Solís Aulá

PROPUESTA INSTALACIÓN HIDRAULICA

IH - 01



EQUIVALENCIA DE DIAMETROS		
Cuál - OPC-CR1	POLIPROPILENO	
13mm	20mm	
19mm	25mm	
25mm	32mm	
32mm	40mm	
38mm	50mm	
51mm	63mm	
64mm	75mm	
75mm	90mm	

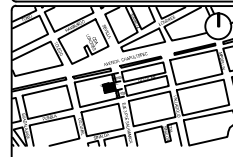


SIMBOLOGIA	
—	TUBERIA DE ALIMENTACION EN PVC-HID CED. 40
—	TUBERIA POR PLAFÓN
—	TUBERIA DE ALIMENTACION EN PVC-HID CED. 40
○	CODO QUE SUBE
⊖	CODO QUE BAJA
⊕	TEE QUE SUBE
⊖	CONEXION TEE
└	CODO 90°
⊕	FLOTADOR
⊗	VALVULA DE COMPUERTA
L=11.06m	DISTANCIA DE TUBERIA
∅19	DIAMETRO DE TUBERIA
SCAF	SUBE COLUMNA DE AGUA FRIA
BCAF	BAJA COLUMNA DE AGUA FRIA



Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:	
Superficie total del proyecto:	1162.50 m ²
Superficie de edificación:	654.47 m ² (56%)
Superficie de área libre:	467.03 m ² (40%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta:	2977.64 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta:	7440 m ²



SALAMANCA 11

SIMBOLOGIA	
—	TUBERIA DE ALIMENTACION EN PVC-HID CED. 40
—	TUBERIA POR PLAFÓN
—	TUBERIA DE ALIMENTACION EN PVC-HID CED. 40
○	CODO QUE SUBE
⊖	CODO QUE BAJA
⊕	TEE QUE SUBE
⊖	CONEXION TEE
└	CODO 90°
⊕	FLOTADOR
⊗	VALVULA DE COMPUERTA
L=11.06m	DISTANCIA DE TUBERIA
∅19	DIAMETRO DE TUBERIA
SCAF	SUBE COLUMNA DE AGUA FRIA
BCAF	BAJA COLUMNA DE AGUA FRIA

SALAMANCA 11

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez Arg. Enrique González C.
Ases. L. Fernando Solís-Ruiz

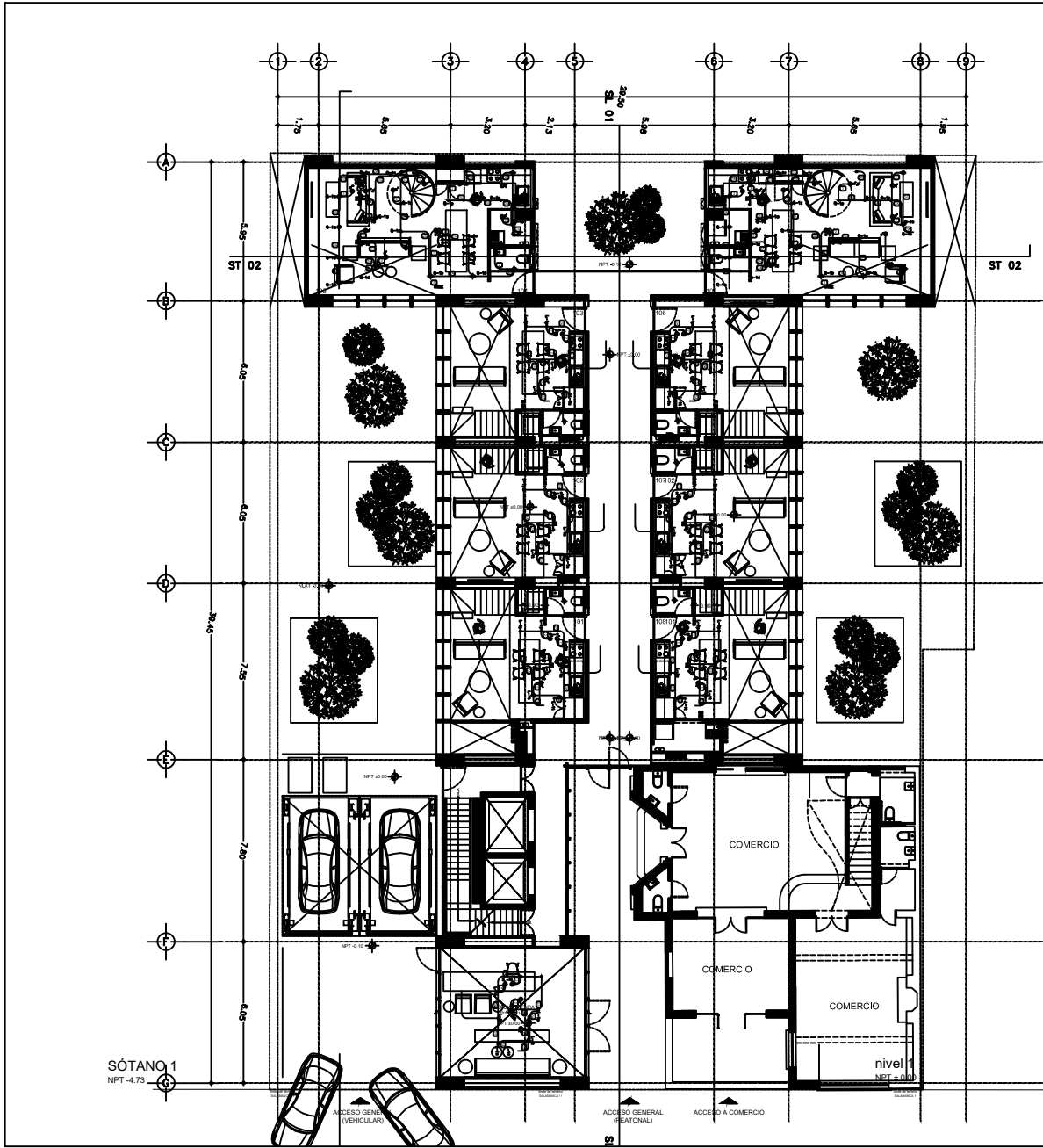
PROPUESTA INSTALACIÓN HIDRAULICA	
1	2
3	4
5	6

PROPUESTA
INSTALACIÓN HIDRAULICA

IH - 02

Planos Instalación Eléctrica

Revitalización de Predios con Inmuebles Catalogados con Valor Artístico e Histórico para Impulsar el Desarrollo Inmobiliario y Aprovechamiento de su Máximo Potencial Urbano en la Colonia Roma Norte.



SIMBOLOGIA		DESCRIPCION	
[Symbol]	FLUORESCENTE COMPACTA DOBLE 2X13W.	[Symbol]	SEÑAL DE APAGADO SENCILLO
[Symbol]	LAMPARA SUSPENDIDA (DISEÑO A CONTEMPLAR) PARA ILUMINAR FLUORESCENTE DE 75w.	[Symbol]	SEÑAL DE APAGADO DE ESCALERA O TRES VÍAS.
[Symbol]	LAMPARA DIRIGIBLE LED'S 5 WATTS	[Symbol]	CENTRO DE CARGA DE DISTRIBUCION ALUMBRADO Y CONTACTOS. MARCA SQUARE D O SIMILAR CATALOGO EN CUADRO DE CARGAS CON ZAPATAS PRINCIPALES MONTADO A 1,50M. LECHO BARRA DE GABINETE CON FRENTES DE EMPOTRAR EN MURO.
[Symbol]	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE DE 75w.	[Symbol]	TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAJAPAN EN EL EXTREMO CENITRAL. MARCA RED'S U OMEGA, OCULTO EN LOSA.
[Symbol]	LAMPARA FLUORESCENTE T8 2X32w	[Symbol]	TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAJAPAN EN EL EXTREMO CENITRAL. MARCA RED'S U OMEGA, OCULTO EN PISO O MURO.
[Symbol]	ARBOTANTE DECORATIVO DE 24 WATTS	[Symbol]	
[Symbol]	LUMINARIA TIPO LED DE PISO DE 3 WATTS	[Symbol]	
[Symbol]	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE EXT. DE 100W	[Symbol]	
[Symbol]	ZUMBADOR	[Symbol]	
[Symbol]	EXTRACTOR	[Symbol]	
[Symbol]	TIMBRE	[Symbol]	
[Symbol]	SALIDA DE APAGADOR SENCILLO	[Symbol]	
[Symbol]	SALIDA DE APAGADOR DE ESCALERA O TRES VÍAS.	[Symbol]	

NOTAS:

1.- Toda la simbología eléctrica, deberá seguirse de acuerdo a la NBE-EN 60609.

2.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

3.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

4.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

5.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

6.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

7.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

8.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

9.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

10.- Toda la simbología eléctrica de origen, en la elaboración de planos eléctricos y de alumbrado a color, se deberá seguir de acuerdo con el siguiente orden:

CEDULAS DE CABLEADO	
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

SIMBOLOGIA	
[Symbol]	LAMPARA FLUORESCENTE COMPACTA DOBLE 2X13W.
[Symbol]	LAMPARA SUSPENDIDA (DISEÑO A CONTEMPLAR) PARA ILUMINAR FLUORESCENTE DE 75w.
[Symbol]	LAMPARA DIRIGIBLE LED'S 5 WATTS
[Symbol]	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE DE 75w.
[Symbol]	LAMPARA FLUORESCENTE T8 2X32w
[Symbol]	ARBOTANTE DECORATIVO DE 24 WATTS
[Symbol]	LUMINARIA TIPO LED DE PISO DE 3 WATTS
[Symbol]	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE EXT. DE 100W
[Symbol]	ZUMBADOR
[Symbol]	EXTRACTOR
[Symbol]	TIMBRE
[Symbol]	SALIDA DE APAGADOR SENCILLO
[Symbol]	SALIDA DE APAGADOR DE ESCALERA O TRES VÍAS.
[Symbol]	CENTRO DE CARGA DE DISTRIBUCION ALUMBRADO Y CONTACTOS. MARCA SQUARE D O SIMILAR CATALOGO EN CUADRO DE CARGAS CON ZAPATAS PRINCIPALES MONTADO A 1,50M. LECHO BARRA DE GABINETE CON FRENTES DE EMPOTRAR EN MURO.
[Symbol]	TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAJAPAN EN EL EXTREMO CENITRAL. MARCA RED'S U OMEGA, OCULTO EN LOSA.
[Symbol]	TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAJAPAN EN EL EXTREMO CENITRAL. MARCA RED'S U OMEGA, OCULTO EN PISO O MURO.

Seminario de Titulación II
Taller Luis Barragan

SALAMANCA 11

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

Superficie total del proyecto: 1162,50 m²

Superficie de obra: 656,47 m² (56%)

Superficie de área libre: 407,03 m² (40%)

Superficie de construcción bajo nivel de banqueta: 2977,64 m²

Superficie de construcción sobre nivel de banqueta: 7440 m²

SALAMANCA 11

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

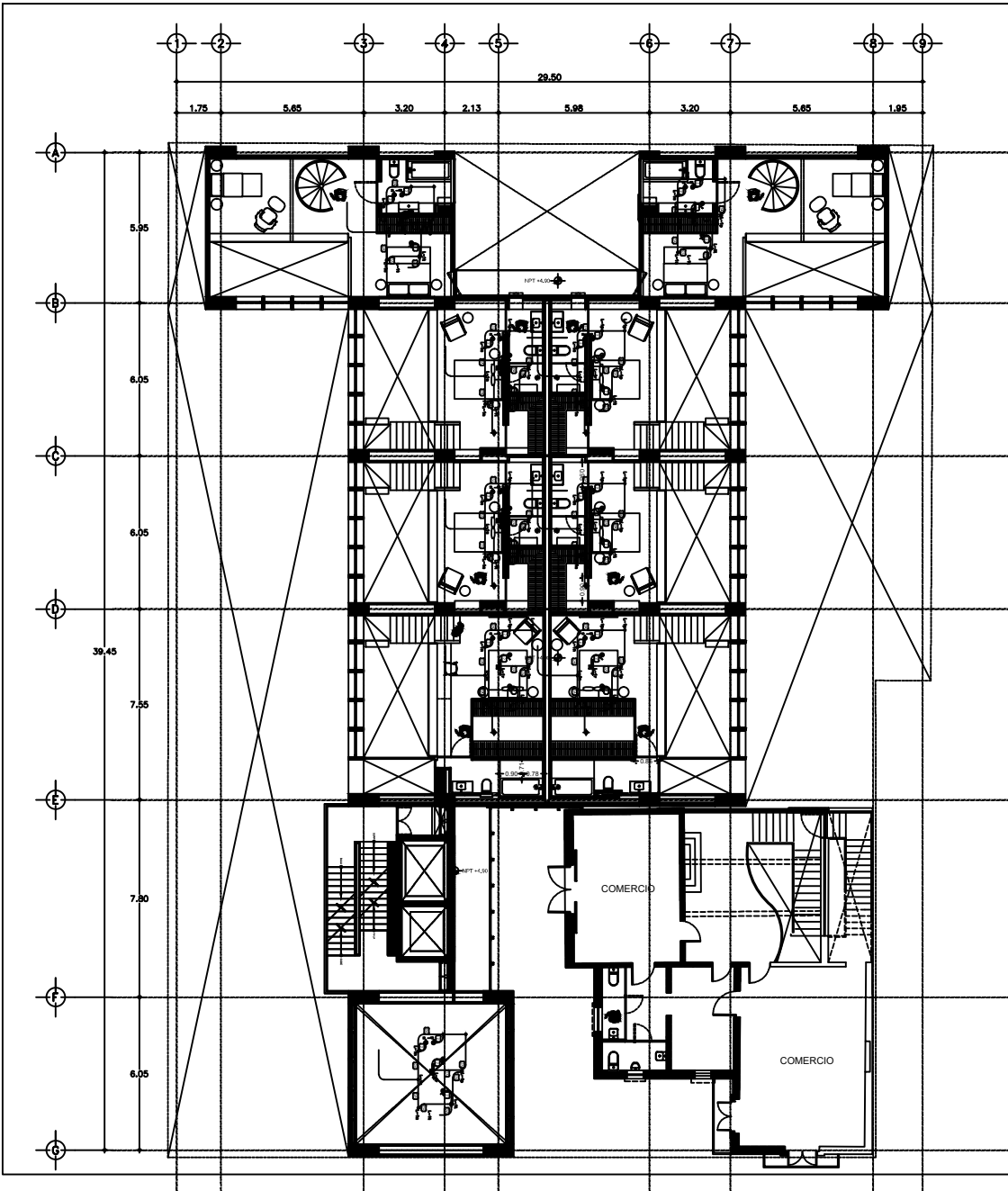
Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez

Arq. Enrique Garduza C.
As. L. Fernando Solís Acuña.

PROPUESTA
INSTALACION ELECTRICA

IE-01



SIMBOLOGIA		SIMBOLOGIA	
SIMBOLO	DESCRIPCION	SIMBOLO	DESCRIPCION
	LAMPARA FLUORESCENTE COMPACTA DOBLE 2X13W.		BAJOS DE APAGADOR DOBLE
	LAMPARA SUSPENDIDA (DISEÑO A CONTEMPLAR) PARA ILUMINAR FLUORESCENTE DE 75w.		BAJOS DE APAGADOR DE ESCALERA O TRES VASOS
	LAMPARA DIRIGIBLE LED'S 5 WATTS		CENTRO DE CARGA DE DISTRIBUCION ALUMBRADO Y CONTACTOS, MARCA SQUARE'O O SIMILAR, CATALOGO EN CUADRO DE CARGAS CON ZAPATAS PRINCIPALES MONTADO A 1.80m LECHO BAJO DE GABINETE CON FRENTE DE EMPOTRAR EN MURO.
	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE DE 75w.		TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAMPANA EN EL EXTREMO CEMENTAR, MARCA REX'S U OMEGA, OCULTO EN LOSA.
	LAMPARA FLUORESCENTE TB 2X32w		TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAMPANA EN EL EXTREMO CEMENTAR, MARCA REX'S U OMEGA, OCULTO EN PISO O MURO
	ARBOTANTE DECORATIVO DE 24 WATTS		
	LUMINARIA TIPO LED DE PISO DE 3 WATTS		
	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE EXT. DE 100W		
	ZUMBADOR		
	EXTRACTOR		
	TIMBRE		
	SALIDA DE APAGADOR SENCILLO		
	SALIDA DE APAGADOR DE ESCALERA O TRES VASOS		

NOTAS:

1.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México, así como en las Normas de Construcción de la Ciudad de México.

2.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

3.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

4.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

5.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

6.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

7.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

8.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

9.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

10.- Toda la obra será ejecutada de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de México y en las Normas de Construcción y Construcción de la Ciudad de México.

CEDIJULAS DE CABLEADO	
TIPO	DESCRIPCION
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	...

SIMBOLOGIA	
SIMBOLO	DESCRIPCION
	LAMPARA FLUORESCENTE COMPACTA DOBLE 2X13W.
	LAMPARA SUSPENDIDA (DISEÑO A CONTEMPLAR) PARA ILUMINAR FLUORESCENTE DE 75w.
	LAMPARA DIRIGIBLE LED'S 5 WATTS
	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE DE 75w.
	LAMPARA FLUORESCENTE TB 2X32w
	ARBOTANTE DECORATIVO DE 24 WATTS
	LUMINARIA TIPO LED DE PISO DE 3 WATTS
	LUMINARIA TIPO ARBOTANTE EXT. DE 100W
	ZUMBADOR
	EXTRACTOR
	TIMBRE
	SALIDA DE APAGADOR SENCILLO
	SALIDA DE APAGADOR DE ESCALERA O TRES VASOS
	CENTRO DE CARGA DE DISTRIBUCION ALUMBRADO Y CONTACTOS, MARCA SQUARE'O O SIMILAR, CATALOGO EN CUADRO DE CARGAS CON ZAPATAS PRINCIPALES MONTADO A 1.80m LECHO BAJO DE GABINETE CON FRENTE DE EMPOTRAR EN MURO.
	TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAMPANA EN EL EXTREMO CEMENTAR, MARCA REX'S U OMEGA, OCULTO EN LOSA.
	TUBERIA DE P.V.C LIGERO EN COLOR VERDE CON CAMPANA EN EL EXTREMO CEMENTAR, MARCA REX'S U OMEGA, OCULTO EN PISO O MURO

Seminario de Titulación I
Taller Luis Barragan

TABLA DE ÁREAS GENERALES DE PROYECTO:

- Superficie total del proyecto: 1162.20 m²
 - Superficie de desarrollo: 656.47 m² (56%)
 - Superficie de área libre: 467.03 m² (40%)
 - Superficie de construcción tipo nivel de banquetas: 2977.64 m²
 - Superficie de construcción sobre nivel de banquetas: 7440 m²

SALAMANCA 11

SALAMANCA 11

SE PUEDE ENCONTRAR EN LA COLONIA ROMA NORTE
REGISTRACION QUANTITATIVA
REGISTRACION AL. 02/03

Edificio de Departamentos Tipo Loft
en la colonia Roma Norte

Alumno: Jesús Alfonso Hernández Martínez

J. Alfonso Hernández Martínez Ing. Enrique Gendara C.
Arq. L. Fernando Soto Juba

PLANTA ARQUITECTÓNICA
NIVEL 2 Y NIVEL 3

S11-ARQ-03

17.- Costos y Presupuesto

Cálculo de honorarios profesionales por proyecto arquitectónico de una obra nueva

*1. En base a la formula:

$$H = [(S)(C)(F)(I)/100] [K]$$

H- Representa el costo de los Honorarios Profesionales en Moneda Nacional.

S - Superficie total por construir en metros cuadrados.

C- Costo unitario estimado para la construcción en \$ / m².

F- Factor para la superficie por construir .

I- Factor inflacionario, acumulado a la fecha de contratación, reportado por el Banco de México, S. A., cuyo valor mínimo no podrá ser menor de 1 (uno).

K - Factor correspondiente a cada uno de los componentes arquitectónicos del encargo contratado

$$H = \frac{(8,823.94)(5000.00)(1.45)(1)(6.283)}{100} = \$4,019,459,09$$

*1 Fuente: CAM SAM (Arancel del Colegio de Arquitectos)

17.- Costos y Presupuesto

	% del C.D.	Importe del Costo D.	Costo directo x M2	Observaciones
Corresponsable en Diseño Urbano Arquitectónico	1.93%	\$ 52,943.64.	6m2	\$6 m2
Corresponsable en Instalaciones	3.22%	\$88,239.4.	10m2	\$10 m2
Corresponsable Estructural	3.22%	\$88,239.4.	10m2	\$10 m2
Director Responsable de Obra Nueva	8.06%	\$220,598.5.	25m2	\$25 m2
Estudio Impacto Ambiental	8.06%	\$220,598.5	25m2	\$25 m2
Licencia Demolición	0.00%	\$66,179.55	7.5m2	\$7.5 m2
Alineamiento y número oficial, certificado uso de suelo	0.00%	-		codigo financiero
Licencia de construcción	5.48%	\$150,006.98.	17m2	\$17 m2
Aprovechamiento de vialidad	16.11%	\$441,197.00	50m2	\$50 m2
Derechos de agua y drenaje	24.17%	\$661,795.5	75m2	\$75 m2
Aportación CFE	24.17%	\$661,795.5	75m2	\$75 m2
Contrato Luz y Fuerza del Centro	0.00%	-		compañía de luz
Pago por consumo de luz	0.00%	-		compañía de luz
Trámites y Gestiones	5.59%	\$ 119,799.66		8% sobre pago de tramites
Manifestación de Terminación de Obra	0.00%	-		código financiero
Avalúo Inmobiliario	0.00%	-		2.5 al millar
Régimen de condominio	0.00%	-	8.5m2	\$8.5 m2
Total de Permisos y Licencias	100%	\$2,771,393.56		
Proyecto Arquitectónico	52.54%	\$4,019,459.09		Según Calculo de Honorarios
Proyecto Estructural	11.62%	\$1,865,204.43		Según parámetros utilizados en el medio.
Proyecto Instalaciones	22.75%	\$3,650,375.73		Según parámetros utilizados en el medio.
Exteriores	13.09%	\$200,000		
Total Proyectos	86.91%	\$9,735,039.25		
Construcción	76.34%	\$139,396,872.8	\$15,797.57	Costo Directo
Indirectos, utilidad y honorarios	16.79%	\$5,884,663.52		22%
Imss e infonavit	3.05%	\$6,478,448.50		4% de las construcción
Placa sindicato	0.00%	\$3,000.00		Según Parámetros utilizadas en el medio
Gratificaciones Varias	0.00%	-		Patrullas
Imprevistos	3.00%	\$8,627,519.00		5% de Obra
Total de la construcción	100.00%	\$160,390,503.00		

Fuente: Elaboración Propia

17.- Costos y Presupuesto

Partida	% de C.D.	Importe del Costo Directo	Costo Directo por m2
Trabajos Preliminares	1,00%	\$1,723,344.43	
Cimentación	20,00%	\$34,268,388.67	
Estructura	50,00%	\$85,671,015.78	
Albañilería	1,00%	\$1,713,415.21	
Inst Eléctrica	2,0%	\$3,426,838.86	
Inst Hidráulica	3,0%	\$5,140,262.71	
Inst Especiales	3,0%	\$5,140,262.71	
Acabados	0,50%	\$856,707.51	
Obras Exteriores	10,50%	\$ 600,000.00	
Equipo Fijo	10,0%	\$1,713,344.43	
TOTAL	100%	\$139,396,872.8	\$15,797.57

Terreno con Servicios	23,01%	\$45,013,706,1
Impuestos ISAS	1,84%	\$1,800,000,00
Permisos y Licencias	1,70%	\$2,771,393,56
Estudios y Proyectos	4,01%	\$16,046,776,06
Construcción TOTAL	42,77%	\$160,390,503,00
Indirectos, utilidad y Honorarios	9,41%	\$5,884,663,52
IMSS e Infonavit	1,71%	\$6,478,448,50
Placa sindicato	0,0%	\$3,000
Gratificaciones Varias	0,0%	--
Imprevistos	2,14%	\$2,627,519,00
Mobiliario y Decoración	0,0%	-
Equipo de Operación	0,18%	\$500,000
Equipo de Transporte	0,0%	-
Gastos de Pre- Apertura	0,0%	-
Capital de Trabajo	0,0%	-
Publicidad	0,04%	\$100,000
Armado de Negocio y Gestión Inmobiliaria	0,49%	\$1,500,000
TOTAL	100%	\$268,116,009

Fuente: Elaboración Propia

17.- Costos y Presupuesto

Características por departamento	Muestra	Precio	Costo por m2 a la Venta
	(Unidades Disponibles)	Precio Promedio (m2c)	Precio de m2
Departamento Tipo Loft de 80 m2	69 departamentos	\$ 3,500,000.00	\$43,750.00 m.n.
Departamento Tipo Loft de 110 m2	20 departamentos	\$ 4,500,000.00	\$40,909.09 m.n.
TOTAL	89 departamentos	\$331,500,000.00	

Fuente: Elaboración Propia

18.- Conclusiones

El predio ubicado en Eje 3 Pte. – Salamanca Nom. II Col. Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, que actualmente es un predio en completo abandono, con excepción del inmueble catalogado por el INBA como un *inmueble catalogado como patrimonio artístico e histórico* que se ha ido deteriorando por falta de mantenimiento y el paso del tiempo, Lo que lo convierte en una excelente opción inmobiliaria para facilitar el crecimiento vertical y aprovechamiento del 100% del predio, incluyendo el inmueble catalogado del siglo pasado.

La ubicación y accesibilidad es parte fundamental en este desarrollo inmobiliario debido a que se encuentra situado en una parte crucial de avenidas principales como Av. Chapultepec y Eje 3 Poniente – Salamanca.

En esta zona específica de la Ciudad de México se ha recurrido a la rehabilitación, restauración y adaptación de muchas obras de gran valor arquitectónico para recuperarlas, integrando en ellas usos culturales, recreativos y comerciales, para con ello reutilizar el uso de estos inmuebles.

Esta zona mantiene una gran riqueza y memoria arquitectónica la forma contemporánea se intentara mantener características similares a las de construcciones vecinas, y así conservar la continuidad del contexto, cumpliendo con las expectativas sobre el desarrollo inmobiliario competitivo brindando un estilo moderno, exclusivo.

Cumpliendo con lo establecido anteriormente se reutilizara el espacio en abandono, utilizando y cambiando el uso, donde podrá ser parte del enriquecimiento cultural y se podrá mantener por si solo debido a su cambio de uso por alguno comercial, la falta de conciencia demuestra que este tipo de inmuebles podrían jugar un papel importante entre la nueva demanda inmobiliaria, cuentan con una diversidad cultural importante que no puede pasarse por alto estas joyas clásicas de la arquitectura.

19.- Bibliografía

Referencias Bibliográficas

“Una Casona de la Colonia Roma”

“Catalogo de la Exposición de Arquitectura en México, Porfiriato y Movimiento moderno”.

Autor: Dirección de Arquitectura y conservación de los temas relacionados con la teoría, investigación, historia, y crítica de la arquitectura.

“Colonia Roma – Catálogos de Inmuebles”

Autor: Arq. Sara Topeison de Grinberg. Directora de arquitectura y conservación del patrimonio artístico inmuebles del INBA.

“Método de valuación de inmuebles históricos”

Autor: Eva Margarita Arechederea Sauvagé.

Referencias Vía WEB.

<http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/este-es-el-nuevo-hotel-que-se-construye-en-paseo-reforma.html>

[http://inmobiliare.com/2016/02/construyen-hotel-sofitel-sobre-paseo-de-la-reforma/.](http://inmobiliare.com/2016/02/construyen-hotel-sofitel-sobre-paseo-de-la-reforma/)

<http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/casonas-de-paseo-de-la-reforma-que-sobreviven-al-boom-inmobiliario.html>

<http://www.metroscubicos.com/>

<http://www.foursquaere.com>